

Bestemmingsplan Schoolstraat te Berlicum

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vastgesteld



Bestemmingsplan Schoolstraat te Berlicum

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x06655.076708_1

Datum: juni 2014

Contactpersoon opdrachtgever: Vorm Ontwikkeling

Concept: 17 oktober 2013
10 januari 2014

Voorontwerp: --

Ontwerp: 28 januari 2014

Vaststelling: 12 juni 2014

Projectteam BRO:

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte (4)

BRO Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANGEBIED: HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Verkeer en parkeren	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUASPECTEN	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Bodemkwaliteit	25
4.7 Archeologie	25
4.8 Cultuurhistorie	26
4.9 Water	26
4.10 Flora en fauna	27
4.11 Beeldkwaliteit	28

5. JURIDISCHE PLANOPZET	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Artikelsgewijze toelichting	29
5.2.1 Inleidende regels	29
5.2.2 Bestemmingen	30
5.2.3 Algemene regels	31
5.2.4 Overgangs- en slotregels	32
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 33
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 35
7.1 Inspraak	35
7.2 Overleg	35
7.3 Vaststellingsprocedure	35
7.4 Beroep	36
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Water	
Bijlage 5: Flora en fauna	
Bijlage 6: Beeldkwaliteitplan	

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Vorm Ontwikkeling is voornemens het gebied rond de Schoolstraat te Berlicum te herontwikkelen voor woningbouw. Voor het plangebied is eerder een artikel 19, lid 2 WRO-procedure doorlopen. Het educatieve centrum, is reeds gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling. Vanwege omstandigheden heeft de ontwikkeling hiervan een tijd stilgelegen. Door de veranderde economische situatie en de ontwikkelingen op de woningmarkt is er sprake van een veranderende vraag. Daarom wil Vorm Ontwikkeling de woningtypologieën, aantallen woningen en de verkaveling aanpassen zodat zij beter aansluiten bij de huidige woningmarkt.

Deze voorgestane ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling kan echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorpscentrum van de kern Berlicum (gemeente Sint-Michielsgestel). De kern Berlicum is ten zuidoosten van Den Bosch gelegen.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Muldershof aan de noordzijde, het oude lint Kerkwijk aan de oostzijde, de Schoolstraat en het Kloosterhof aan de zuidzijde en de Sassenheimseweg aan de westzijde. De globale ligging is weergegeven in de volgende figuur

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Berlicum, sectie H, nummers 3094, 3610, 3914 t/m 3916, 4225 (ged.) en 4740 (ged.).



Figuur: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Centrum Berlicum" van de gemeente Sint-Michielsgestel, vastgesteld op 24 april 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 december 1997.

Voor het plangebied en het naastgelegen terrein is op grond van artikel 19, lid 2 WRO een vrijstelling verleend voor de realisatie van 53 appartementen, een educatief centrum met circa 16 appartementen, een commerciële ruimte met maximaal 14 appartementen, 10 eengezinswoningen en een parkeerkelder met een parkachtig erf/middengebied.

Het is niet mogelijk om het bouwplan te realiseren binnen het vigerende ruimtelijke kader.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met verantwoording van het plan, alsmede bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Het plangebied', dit gaat in op de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg.

2. PLANGEBIED: HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel binnen de kern Berlicum tussen de Sassenheimseweg en de Kerkwijk in en wordt doorsneden door de Schoolstraat. Berlicum heeft een zeer dorps karakter met veel laagbouw en grondgebonden eengezinswoningen. Kenmerkend voor het dorpse karakter van Berlicum is de op de straten georiënteerde bebouwing. De Kerkwijk vormt een oud bebouwingslint en wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerd beeld van historische panden en nieuwere bebouwing. Er is sprake van hoogteverschillen in de bebouwing. De Kerkwijk versterkt het dorpse karakter. De Sassenheimseweg is een weg met een belangrijke stroomfunctie. De Sassenheimseweg is in de jaren zeventig aangelegd om de Kerkwijk te ontlasten. De weg heeft sindsdien meer een functie als lokale ontsluitingsweg gekregen. Het wegprofiel bestaat uit een brede rijweg, met aan weerszijden ruime bermen, een ventweg en een vrijliggend fietspad. Het dorpse karakter is hier minder sterk aanwezig.

Aan de noordwestzijde van het projectgebied is het Mercuriusplein gelegen. Dit is een centrale openbare ruimte waar de markt wordt gehouden en de winkelveorzieningen met name zijn geconcentreerd. In de zone tussen de Sassenheimseweg en de Kerkwijk zijn belangrijke sfeerbepalende elementen, zoals de pastorie en kapel, gelegen. Door de verwijzing naar het verleden krijgt de plek betekenis in het dorp.

Het plangebied grenst aan het cluster 'maatschappelijke voorzieningen', waaronder een school, het zorgcentrum Berlerode, en het sociaal cultureel centrum De Durps-herd vallen.

Het plangebied is momenteel voor een groot deel bebouwd en verhard. Er staat één gebouw met één bouwlaag en vier puntdaken. Dit gebouw zal op (korte) termijn gesloopt worden. Aan de Schoolstraat stond een inmiddels gesloopt schoolgebouw, welke deels bestond uit één en twee bouwlagen. Achter het schoolgebouw ligt een verharde speelplaats. Ten noordoosten van de school ligt een toegangspad; hier staat een fietsenstalling. De bomen aan de Schoolstraat staan in een plantsoen met gras, heg en struikplantsoen. Achter de bebouwing aan de Kerkwijk ligt een klein grasveldje.



Gebouwen aan de Kerkwijk



Achterzijde bebouwing Kerkwijk



Braakliggend terrein aan zuidzijde Schoolstraat



Gesloopte bebouwing en bomenrij aan de Schoolstraat

Het deel van het plangebied aan de Sassenheimseweg ligt braak. Ook de omgeving van het plangebied is grotendeels bebouwd. Ten zuiden van de Schoolstraat is recentelijk een nieuw schoolgebouw gebouwd.

2.2 Toekomstige situatie

De plannen voor het gebied zijn aangepast aan de veranderende woningmarkt. In totaal worden in het projectgebied circa 49 wooneenheden gerealiseerd. De genoemde woningaantallen zijn indicatief.

Het plangebied is in 4 bouwblokken onder te verdelen. In onderstaande figuur is een situatieschets weergegeven, waarin globaal de verschillende bouwblokken zijn aangegeven.



Figuur. Stedenbouwkundig plan (3 april 2013)

In het plangebied zijn ten noorden van de Schoolstraat (aan de Kerkwijk) 10 rijwoningen gepland. Aan de Schoolstraat zijn 8 rijwoningen voorzien en aan de Sassenheimseweg 6 herenhuizen. De tuinen van de woningen grenzen aan een binnenterrein. Op dit terrein wordt een af te sluiten parkeerterrein gerealiseerd.

Aan de Sassenheimseweg is een appartementengebouw met 25 appartementen gepland. De openbare ruimte bij dit plan wordt groen ingericht.

Om in te kunnen spelen op de marktvraag is het mogelijk om het programma aan te passen mits dit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het parkeren voor de woningen wordt deels op eigen terrein, deels op een middels een slagboom afgesloten parkeerterrein en deels in het openbaar gebied geregeld. Dit geldt zowel voor bewoners als voor bezoekers.

De gemeente hanteert voor dit plan een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent voor het plangebied met 49 woningen een aantal van 89 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundig plan is het benodigd aantal parkeerplaatsen van 89 parkeerplaatsen ingetekend. De volgende parkeerruimte wordt gerealiseerd:

- 16 parkeerplaatsen aan de Kerkwijk;
- 44 parkeerplaatsen op het binnenterrein;
- 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de (parallelweg van de) Sassenheimseweg;
- 17 parkeerplaatsen aan de (parallelweg van de) Sassenheimseweg (deels bestaand);
- 6 langspaarkeerplaatsen aan de (parallelweg van de) Sassenheimseweg (bij de appartementen).

Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

De 12 parkeerplaatsen aan de Schoolstraat worden gerealiseerd ten behoeve van de reeds gerealiseerde educatieve centrum.

Verkeer

Het plangebied wordt via de Sassenheimseweg en de Kerkweg ontsloten. De wegenstructuur is reeds gerealiseerd. Om de geprojecteerde parkeerplaatsen te kunnen gebruiken is herinrichting van de parallelweg noodzakelijk. Op dit moment is een gedeelte namelijk fietspad en zijn de geprojecteerde parkeerplaatsen niet te bereiken. Overige maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het voorliggende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In de Nota van toelichting wordt ingegaan op de vraag waarom een algemene maatregel van bestuur nodig is, die regels stelt ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. De ruimtelijke ordening krijgt gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)¹ geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en .

Daarmee is de SVIR de “kapstok” voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies (voorheen pkb’s) Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en 3e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

¹ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld 13 maart 2012.

De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk dertien nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het Rijk pakt de uitwerking van deze nationale belangen voortvarend op, onder andere bij de grootschalige windlocaties op land en zee en de aanpak van de ordening van de ondergrond. In gebieden waar een groot aantal nationale belangen elkaar raken, zal het Rijk de regie nemen, zoals bij de Schaalsprong Almere, de Zuidas, de toekomst van Schiphol en vele andere MIRT-projecten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)². Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het Rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen³. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal op-

² Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012.

³ Artikel 3.1.6 lid 2.

eenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten⁴. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Toets aan de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” en conclusie

Trede 1: De herontwikkeling van de woningbouwlocatie kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). De woningbouwlocatie is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied⁵.

Conclusie: de woningbouw voorziet in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De te maken afweging of woningbouw in de kern gewenst is, wordt dan ook in hoofdzaak neergelegd bij de decentrale overheden. In zijn algemeenheid is het beleid van het Rijk er wel op gericht dat intensivering wordt gestimuleerd. Daarnaast voorziet de woningbouw in een actuele regionale behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de treden 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een ‘Deel A Visie en sturing’, waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is

⁴ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

⁵ Bestaand stedelijk gebied is volgens artikel 1.1.1, sub h: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

SER-Ladder (Ladder voor Duurzame Verstedelijking)

De SER-ladder is een denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is reeds in het kader van paragraaf 3.1 aan de orde gekomen.

Verordening Ruimte

In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;

- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De Verordening wijst het gebied waarin het projectgebied zich bevindt aan als 'Stedelijk gebied'.

Artikel 3.2. Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.5. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Conclusie

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het inbreiden van woningbouw in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De ontwikkeling past binnen het gedachtegoed van de SER-ladder. Immers kan gesteld worden dat er sprake is het optimaal gebruiken van beschikbare ruimte door herstructurering en verhoging van de ruimteproductiviteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

Op basis van de gemeentelijke toekomstvisie "Zieners van 2025", die op 13 oktober 2009 is vastgesteld, is de structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 opgesteld. Doel van de structuurvisie is het toekomstbeeld te vertalen in een ruimtelijk plan met status, dat voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening. Tegelijk met de structuurvisie is de Woonvisie opgesteld. Dit document wordt in een volgende paragraaf behandeld.

Op basis van een analyse van de huidige situatie worden in de structuurvisie een aantal belangrijke kwaliteiten, maar ook knelpunten onderscheiden. Belangrijke kwaliteiten betreffen de ligging binnen de invloedssfeer van met name de stad 's-Hertogenbosch, maar ook Eindhoven en Tilburg, de landschappelijke en groene kwaliteiten zowel binnen de gemeente als daar net buiten (Groene Woud), de hiermee samenhangende recreatieve potentie en het prettig leefklimaat. De belangrijkste knelpunten betreffen de beperkte toegankelijkheid en bereikbaarheid van de natuur- en recreatiegebieden, de lage differentiatie in woonmilieus, het ontbreken van een sterke ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de dorpscentra en de ongeschikte locatie van bedrijven die qua aard en schaal niet op die specifieke plek thuis horen. De beperkte variatie in woonmilieus laat zich voelen in het beperkte woningaanbod voor starters/jongeren en senioren.

Om de kwaliteiten uit te bouwen, de kansen te benutten en de knelpunten en bedreigingen zo adequaat mogelijk te bestrijden, is een ruimtelijk structuurbeeld vervaardigd waaraan een aantal speerpunten is gekoppeld.

Eén van de speerpunten betreft de bouwopgave. Er wordt geconcludeerd dat de woningaantallen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2020 (inmiddels tot en met 2021) in principe toereikend zijn om te bouwen voor migratiesaldo 0. Er is echter een bouwachterstand, waardoor de wachtlijsten zijn opgelopen. Bovendien worden er verdere vertragingen verwacht. Er wordt voor gekozen de bouwopgave ook af te stemmen op de woningbehoefte uit 's-Hertogenbosch, omdat de gemeente deze stedelingen een goed woonmilieu op korte afstand van de stad te bieden heeft.

Dit leidt tot de keuze te bouwen bij alle dorpen. Dit heeft de wens als achtergrond om toekomst te bieden aan de dorpen, de dorpsgemeenschappen, de dorpsvoorzieningen en kleine werkgelegenheid. Dit heeft een sociale en humane achtergrond. De dorpen moeten de gelegenheid krijgen om op een waardige en respectvolle wijze en voor alle bevolkingsgroepen te bouwen aan hun eigen toekomst. Verder ligt de nadruk sterk op de kwalitatieve woningbehoefte. Er moet meer worden gebouwd naar de wensen en behoeften van de inwoners. Hiertoe is onder meer een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Duidelijk is in elk geval dat kleinschalig wonen van belang is voor de dorpse uitstraling van de kernen.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat er bijzondere aandacht nodig is voor woonzorgcombinaties, omdat hier een tekort aan zal ontstaan. De "rode" ontwikkelingen dienen ten allen tijde in balans te zijn met de groene kwaliteiten van de gemeente. Deze kwaliteiten vormen de basis van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Landschap is daarin belangrijk, maar ook duurzaamheid en ecologie. Duurzaamheid en ecologisch evenwicht worden als randvoorwaarden gehanteerd bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

De visie op hoofdlijnen is uitgewerkt per gemeentelijke kern. In Berlicum/Middelrode vormt de Warmbergsebeek de grens voor verstedelijking. Versterking en behoud van groene ribben haaks op de lintstructuur is van belang bij verdere verstedelijking. Het verder vervagen van het ruimtelijk onderscheid tussen Berlicum en Middelrode dient te worden voorkomen.

4.3.2 Woonvisie 2010-2025 (Verdiepingsslag)

Tijdens de raadsvergadering van 13 oktober 2011 heeft de raad de nieuwe Structuurvisie en Woonvisie vastgesteld. Daarbij heeft de gemeenteraad het college verzocht om de Woonvisie verder uit te werken tot op het niveau van de kerkdorpen. Met deze verdere uitwerking van de Woonvisie is beoogd om de woningbouwbehoefte per kerkdorp vast te stellen. Door deze verdere uitwerking van de Woonvisie kan het woningbouwprogramma beter worden afgestemd op de woningbouwbehoefte.

Het rapport “Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen” en de “Uitvoeringsnota Wonen voor het jaar 2013” met daarin de verdere uitwerking van de Woonvisie zijn tezamen het resultaat van deze verdiepingsslag. De Uitvoeringsnota wordt jaarlijks geactualiseerd.

Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen

Het woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen bevat een analyse van bestaand beleid en beschikbare gegevens betreffende de woningmarkt met als doel enerzijds duidelijk maken wat de meer specifieke woonbehoeften per dorp zijn. Anderzijds moet worden bepaald wat nodig is aan woningbouw per dorp om aan de behoeften op lange en korte termijn tegemoet te komen.

Voor de dorpen wordt een richtinggevend woningbouwkader meegegeven, gericht op de doelgroepen starters, doorstromers en ouderen:

- Voor starters wordt voorgesteld een meersporenbeleid te voeren. Een te zwaar accent in de nieuwbouw leidt tot meer van hetzelfde dan reeds aanwezig is in de voorraad. In beginsel zijn er voldoende kleine gezinswoningen geschikt voor starters aanwezig, maar ze komen onvoldoende beschikbaar voor verhuur of koop.
- Andere sporen die het voor starters makkelijker moeten maken om toe te treden tot de woningmarkt zijn onder andere: eventuele verkoop van huurwoningen (hoewel het aandeel beperkt is), bouwen voor de doorstroming waardoor er lucht komt in de goedkopere marktsegmenten en (indien mogelijk) het faciliteren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Ruimte voor jonge doorstromers: de doorstromers vormen de grootste doelgroep binnen de gemeente. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden in doorstromers tot ongeveer 60 jaar en de groep daarboven. De groep doorstromers tot 60 jaar zijn de mensen die een kwaliteitsstap willen zetten in hun wooncarri-

ère en zorgen voor vrijkomend aanbod. Zij willen vaak een ruime woning met meer comfort en/of luxe. De oudere groep is voornamelijk op zoek naar een functioneel geschikte woning.

- Inspelen op vergrijzing: door voldoende én gedifferentieerd aanbod levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen voor oudere doorstromers en mensen met een zorgvraag te bieden. Dit is niet overal haalbaar. Voor de mensen die in de eigen woning willen blijven wonen is het zaak dat de benodigde (zorg)dienstverlening en hulpverlening zoveel mogelijk aan huis wordt aangeboden. Het actief stimuleren van woningaanpassing (zowel in advies als promotie) is een voor de hand liggende doelstelling.

Bovenstaand richtinggevend woningbouwkader is vertaald naar de verschillende dorpen. Voor Berlicum is het volgende opgenomen.

Een van de belangrijkste kernkwaliteiten van Berlicum is de aantrekkingskracht op (jonge) gezinnen met kinderen. Daarentegen staat Berlicum te boek als relatief luxe en duur wonen. Dit is een reden om met name aan de 'onderkant' van de voorraad ook nieuwbouw toe te voegen. Appartementen met een zorgcomponent en/of in de huursfeer lijken nog wel toegevoegde waarde te hebben. De kernkwaliteit 'aantrekkelijk voor gezinnen' zou verder benut kunnen worden bij de inrichting van groene woonmilieus. In kwantitatieve zin is gesteld dat er in de periode 2012 tot 2025 in Berlicum ca. 340 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een woningbouwopgave van in totaal 985 woningen op basis van de in december 2012 door het Regionaal Ruimtelijk Overleg vastgestelde cijfers. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft een harde plancapaciteit van circa 827 woningen (peildatum 16 mei 2013). Voor de kern Berlicum/Middelrode is er een harde plancapaciteit van 119 woningen, terwijl er behoefte is aan 340 woningen. De gebiedsontwikkeling Schoolstraat is met een capaciteit van 75 harde woningen opgenomen in de harde plancapaciteit, zulks op basis van wat in 2007 met de ontwikkelende partij is overeengekomen. Als gevolg van gewijzigde economische omstandigheden en een gewijzigde marktvraag is het woningbouwprogramma aangepast in die zin dat er meer grondgebonden woningen gerealiseerd gaan worden. Dit leidt tot een aanpassing van de harde plancapaciteit. In totaal wordt nu voorzien in de bouw van maximaal 49 woningen, waarvan 25 appartementen en 24 grondgebonden woningen.

Op twee punten kan dit een kwalitatieve verbetering van het woningbouwprogramma betekenen:

1. er zijn nu beduidend meer grondgebonden woningen in het project. Dit betreft het aantrekkelijkste segment van de reeds genoemde te realiseren 'doorstroomwoningen'. Temeer daar deze tegen het centrumgebied van Berlicum aanliggen;
2. grondgebonden woningen kunnen met eenvoudige aanpassingen verworden tot levensloopbestendige woningen.

Uitvoeringsnota Wonen voor het jaar 2013

De uitvoeringsnota Wonen voor het jaar 2013 is een concretisering van het rapport "Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen". De plancapaciteit in de dorpen wordt geconfronteerd met het richtinggevend woningbouwkader dat in het rapport "Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen" is opgenomen en geeft concreet aan waar en hoe bijsturing gewenst is. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de verschillende woningbouwplannen. In totaal stelt het kader de bouw van 340 woningen voor, de planvoorraad voor Berlicum bedroeg 360 woningen, waarvan slechts 119 hard.

Conclusie

Het plangebied wordt concreet genoemd als inbreidingslocatie binnen de kern Berlicum. Hiermee past het plan binnen de kaders die gesteld zijn in het beleid van de gemeente.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht, welke milieuaspecten een rol (kunnen) spelen. Tevens is van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies zoals woningen.

4.2 Geluid

Voor de woningen in het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.⁶ Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de Sassenheimseweg wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Er zijn bezwaren van financiële aard om maatregelen aan de bestaande wegverharding te treffen en daarnaast is het van uit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk om een geluidscherm op te richten. Er zal daarom een hogere grenswaardeprocedure doorlopen worden.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Voor woningbouw is bepaald dat een project van minder dan 3000 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aangezien het plan de bouw van minder woningen mogelijk maakt, valt het onder deze regeling en is uitvoering van een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de realisatie van woningen in het plangebied.

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai BP Schoolstraat te Berlicum, K+ adviesgroep, 27 september 2013 (projectnr. M13 287.401).

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op gebruik, opslag en productie, als op transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^6 contour (kans op overlijden van 1 op 1 miljoen) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen moet getoetst worden wanneer (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan bij een ontwikkeling. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plangebied

Woningen zijn (beperkt) kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn er in de directe omgeving van het plangebied géén risico's voor gevaarlijke stoffen, via weg, spoor, binnenvaart en buisleidingen. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven in directe omgeving gelegen.

De woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van bedrijf of transportroute van gevaarlijke stoffen (via weg, water of buisleiding). Externe veiligheid vormt géén belemmering voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorgenomen initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁸

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Conclusie

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn grotendeels aan te wijzen als een gemengd gebied: een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt in het centrum van de kern en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Centrum'. Zoals hiervoor aangegeven zijn dorpskernen voorbeelden van gebieden met functiemenging. De voorzieningen in de omgeving van het plangebied behoren

tot categorie A of B van de lijst functiemenging zoals opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering.

In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. De milieuhygiënische effecten van de bedrijven in de omgeving reiken niet tot in het plangebied, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De aanwezige functies accorderen met elkaar binnen het gemengde gebied.

4.6 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging, met name in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het gebied is gezien vanuit het perspectief van bodemverontreiniging een onverdachte locatie.

Er is een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek volgt dat er geen verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn aangetroffen en dat er geen asbestverdacht materiaal is waargenomen. Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling voor woningbouw.

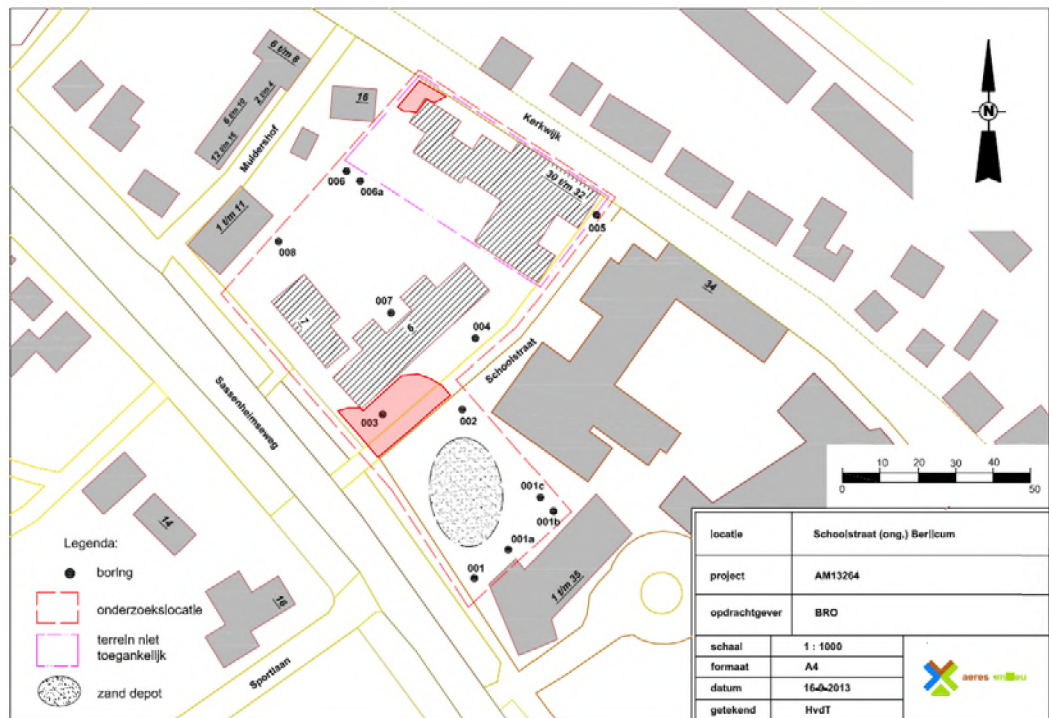
4.7 Archeologie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Er is daarom een archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het veldonderzoek volgt dat een gedeelte van het plangebied reeds verstoord is door eerdere bebouwing. Voor deze gebieden en op de locaties waar reeds bebouwing staat hoeft conform het gemeentelijke beleid geen verder onderzoek te worden gepleegd.

⁹ Verkennend bodemonderzoek gebiedsontwikkeling Schoolstraat te Berlicum, Koenders & Partners, 12 februari 2009 (projectnummer 70321).

¹⁰ RAPPORT Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Schoolstraat (ong.) te Berlicum, Aeres milieu, 30 september 2013 (projectnummer AM 13264)



Figuur: archeologie

In twee gebieden (zie figuur) kunnen archeologische resten of lagen aangetroffen worden. Gezien de resultaten van het onderzoek kunnen de archeologische resten in de zone nabij de Kerkwijk aangetroffen worden bij werkzaamheden dieper dan 60 cm –mv en bij de zone aan de Sassenheimseweg bij 70 cm –mv. In de regels is voor de bescherming van de gronden een dubbelbestemming opgenomen.

4.8 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten. Met de ontwikkeling van het plangebied worden de cultuurhistorische waarden dan ook niet geschaad.

4.9 Water

Het plan is getoetst aan de eisen van het Waterschap Aa en Maas. Er is getoetst of het plan voldoet aan de eisen van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het onderzoek, de berekening en het achtergrondrapport is opgenomen in separate bijlage 4. Hieronder is enkel de conclusie van de berekening weergegeven.

Toekomstige situatie

Door de beoogde ontwikkeling (inclusief het reeds gerealiseerde educatieve centrum) ontstaat er een toename van het af te voeren oppervlak van 130 m². Om toch hydrologisch neutraal te ontwikkelen is er een wadi aangelegd op het terrein.

De wadi is getoetst met de HNO-Tool en met een berekening volgens de Leidraad Riolering. Hieruit blijkt dat de wadi groot genoeg is om er 130m² verhard oppervlak op aan te sluiten. In de praktijk is er dan ook een aanzienlijk groter oppervlak verharding op aangesloten. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal is.

Het rapport "Watertoets Schoolstraat Berlicum" van Tauw

In de memo Regenwatervoorziening Schoolstraat Berlicum wordt gerefereerd naar het rapport "Watertoets Schoolstraat Berlicum" van Tauw d.d. 7 juli 2013. Hierbij is de verkeerde datum gebruikt, dit moet zijn 7 juli 2008. Het rapport van Tauw is niet meer actueel voor wat betreft het te ontwikkelen plan (toekomstige situatie).

De memo Regenwatervoorziening Schoolstraat Berlicum behandelt enkel de aspecten m.b.t. hydrologisch neutraal ontwikkelen voor de geactualiseerde toekomstige situatie. Overige zaken als beleid, bestaande situatie en bodemgegevens zijn terug te vinden in het rapport van Tauw, voor de zaken m.b.t. hydrologisch neutraal ontwikkelen (verhard oppervlak, waterberging en infiltratie) moet de memo Regenwatervoorziening Schoolstraat Berlicum worden aangehouden.

Bestaande riolering

Het hele hoofdriool blijft intact. Dit geldt dus ook voor het gemengd riool tussen de Kerkwijk, Schoolstraat en de Sassenheimseweg.

Scheiding van hemelwaterafvoer en regenwaterafvoer

Voor voorzieningen zoals parkeerplaatsen wordt een nieuw gescheiden riool gelegd. De parkeerplaats ten westen van de school wordt direct op de wadi aangesloten. Overige voorzieningen worden gescheiden op het bestaande gemengde riool aangesloten. Elke woning wordt met een aparte huisaansluiting voor vuilwater en een voor regenwater op het bestaande gemengde riool aangesloten.

4.10 Flora en fauna

Voor het plangebied is een natuurtoets Schoolstraat Berlicum¹¹ uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgt dat het plangebied buiten de invloedssfeer van wettelijk beschermde natuurgebieden ligt en buiten de EHS en groenblauwe mantel zoals vastgelegd in de verordening ruimte.

¹¹ Aanvullende quickscan flora en fauna Schoolstraat Berlicum, BRO, 20 november 2013 (projectnummer 211x06655).

Het voorkomen van wettelijk beschermde en/of bedreigde plantensoorten is op basis van het onderzoek redelijkerwijs uit te sluiten. Ook zijn negatieve effecten op strengere beschermde zoogdiersoorten op voorhand uit te sluiten.

Door de kap van bomen of de sloop van de gebouwen kunnen verblijfplaatsen of foerageergebieden van vleermuizen verloren gaan. Bij de sloop van de gebouwen en eventuele kap van de bomen wordt daarom de flora en faunawetgeving in acht genomen. Voor de sloop van de oude schoolgebouwen is reeds een sloopvergunning afgegeven.

Bij het verwijderen van bomen, struiken en gevelbegroeiingen kunnen vogelnesten verdwijnen. Door deze begroeiingen te verwijderen buiten de periode half maart-half augustus, kan een overtreding van de Flora- en faunawet voor vogels redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.11 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van de woningen. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

In het plangebied worden woningen ontwikkeld in diverse types, maar alle in eenzelfde architectuur: een traditionele gemoedelijke 'Brabantse sfeer'. De architectuur is een eigentijdse vertaling van 'het rijke roomse leven'. In het beeldkwaliteitsplan zijn stedenbouwkundige, architectonische en bouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woningen vastgelegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels. Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is gereserveerd voor gronden met een verkeersfunctie die primair gericht is op het verblijfsverkeer. Hierbij moet met name gedacht worden aan parkeervoorzieningen en ontsluitingen.

Artikel 4 Woongebied

Voor de geplande woningen is een bestemming Woongebied opgenomen. Dit is een zogenaamde globale bestemming, waarbij de ruimtelijke kaders aangegeven zijn waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Bij een ontwikkeling is het wenselijk om wat extra flexibiliteit in te bouwen om goed op onverwachte voorzieningen, zoals een wijziging van de marktvraag, in te kunnen spelen.

In dit bestemmingsplan is die flexibiliteit met name gericht op het mogelijk maken van verschillende woningtypen en de situering van de woningen. Deze flexibiliteit mag echter niet ten koste gaan van de omgeving. Daarom zijn verschillende randvoorwaarden in het plan opgenomen om de kwaliteit van de leefomgeving voor de omliggende woningen te waarborgen. Zo is bijvoorbeeld een gevellijn op de verbeelding opgenomen, waarbinnen verplicht de voorgevel van de woningen gerealiseerd dient te worden.

In principe is het plan voornamelijk gericht op grondgebonden woningen. Er is echter een uitzondering gemaakt voor twee locaties binnen het plan, waarbinnen (naast grondgebonden woningen) ook appartementen (gestapelde woningen) gebouwd *mogen* worden. Dit is dus geen verplichting, maar een extra bouwmogelijkheid. Deze locaties zijn met aanduidingen op de verbeelding aangegeven, respectievelijk met de aanduiding 'gestapeld' en met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling'.

Voor de gronden met de aanduiding 'gestapeld' geldt dat daar ook appartementen gerealiseerd mogen worden, mits deze passen binnen de ruimtelijke kaders welke ook voor grondgebonden woningen gelden. Dit betreft de maximale goothoogte, dakhelling en bouwdiepte.

Voor de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregeling' geldt ook dat hier appartementen gerealiseerd mogen worden. Maar in tegenstelling tot de voornoemde aanduiding 'gestapeld', gelden hiervoor andere ruimtelijke eisen. Afhankelijk van het woningtype waarvoor gekozen wordt, gelden de volgende maximale maatvoeringseisen:

	Grondgebonden woningen	Appartementen
Goothoogte	7,5 meter	13 meter
Bouwhoogte	11,5 meter	13 meter
Dakhelling	65°	-
Bouwdiepte	14 meter	Volledige aanduidingsvlak

Daarnaast is in deze bestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden toestaan van de functies dienstverlening, maatschappelijk en detailhandel op de begane grond van de bebouwing langs de Sasenheimseweg. Het vigerende bestemmingsplan bood deze mogelijkheden reeds grotendeels rechtstreeks.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Deze bouwregels zijn gericht op ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 10 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit plan worden ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit in verband met mogelijke kosten voor de gemeente die verband houden met de ontwikkeling en die voor verhaal in aanmerking komen. Het onderhavige plan maakt de bouw mogelijk van woningen zodat in beginsel een exploitatieplan moet worden opgesteld.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten onder andere over de verdeling van kosten. De kosten voor realisatie liggen niet bij de gemeente maar bij initiatiefnemer.

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er derhalve geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Voor dit plan vindt geen inspraak plaats omdat:

- het oude plan groter is (zowel massa als aantallen woningen);
- door initiatiefnemer op 3 december 2012 een informatieavond is gehouden met enquête om te bezien of planaanpassing gewenst is. Plan is aangepast naar aanleiding van deze informatieavond en enquête;
- door de ontwikkelaar een informele infoavond is gehouden op 16 januari 2014 om het nieuwe plan te tonen.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Bodemonderzoek**
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 4: Water**
- Bijlage 5: Flora en fauna**
- Bijlage 6: Beeldkwaliteitplan**

Regels

