



Wijzigingsplan

Abdijstraat 37 en 39 Heeswijk-Dinther

Toelichting

planstatus: vastgesteld
versie: 1
datum: 2 september 2014
idn: NL.IMRO.1721.Abdijstr37en39-vg01

Inhoudsopgave

Bijlagen.....	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Onderdelen van het plan	6
2 Beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3 Planbeschrijving.....	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Vertaling naar wijzigingsplan	11
3.3 Juridische toelichting	11
4 Haalbaarheidsonderzoek.....	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Archeologie.....	12
4.3 Geluid	13
4.4 Bodem	14
4.5 Luchtkwaliteit	14
4.6 Water.....	15
4.6.1 Beleid en regelgeving Waterschap Aa en Maas.....	15
4.6.2 Beschrijving bestaande situatie	16
4.6.3 Beschrijving toekomstige situatie	16
4.6.4 Conclusies en aanbevelingen	16
4.7 Flora en fauna	17
4.7.1 Wetgeving	17
4.7.2 Quicksan	17
4.7.3 Vleermuizenonderzoek	17
4.7.4 Conclusie	18
4.8 Hinderlijke bedrijvigheid.....	18
4.9 Externe veiligheid	19
4.10 Verkeer en parkeren.....	20
4.11 Duurzaamheid	20
5 Verantwoording wijzigingsbevoegdheid	21
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	23
7 Procedure.....	24

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek
- Bodemonderzoek
- Quicksan flora&fauna
- Vleermuizenonderzoek

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouwlocatie Cuneraschool is begin 2013 het voormalige café-zaal Jan van Erp aan de Abdijstraat 39 te Heeswijk-Dinter door de gemeente Bernheze aangekocht. De horecagelegenheid vormde een milieubelemmering (geluid) voor de geplande woningbouw.

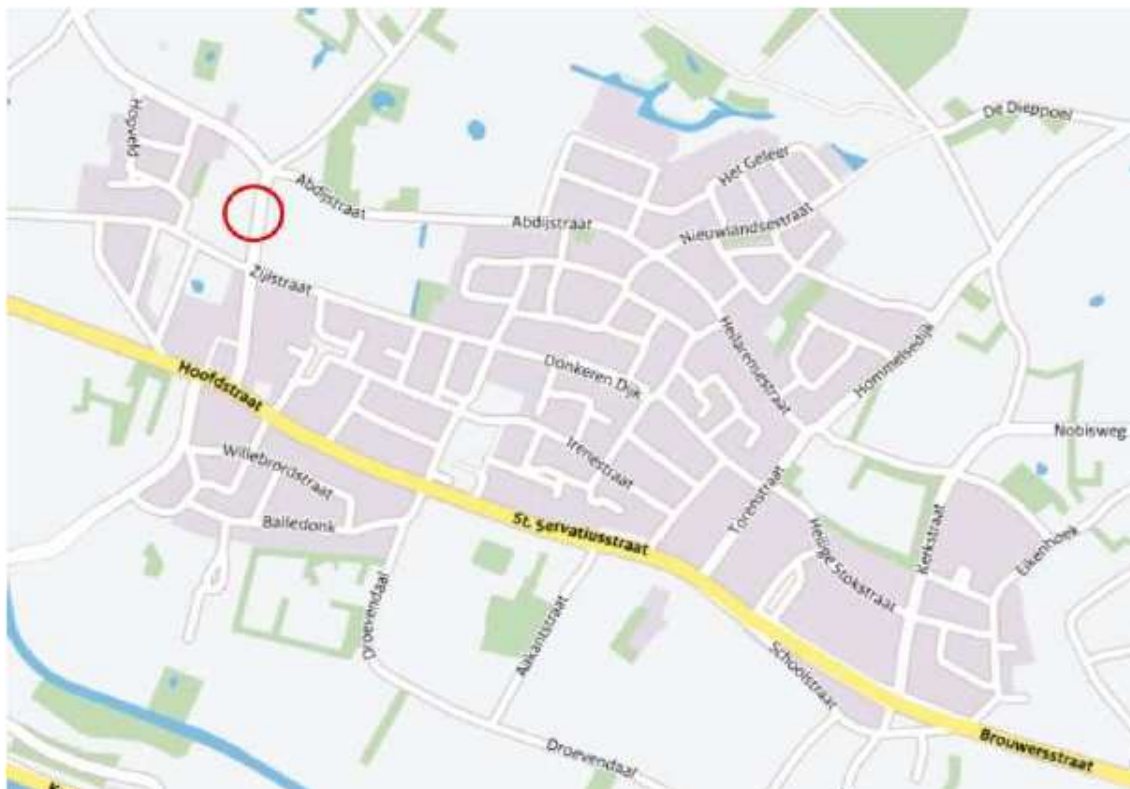
De achterliggende zaal van het café-pand is onlangs gesloopt. De gemeente Bernheze is voornemens het café-pand te verkopen als woning.

De functie Wonen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze". in dit bestemmingsplan heeft de planlocatie een horecabestemming. Met dit wijzigingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. In deze toelichting wordt de wijziging van de bestemming nader toegelicht en onderbouwd.

Abdijstraat 37 maakt ook deel uit van de horecabestemming van het voormalige café. Dit object is sinds een aantal jaren reeds als woning in gebruik. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd overeenkomstig het bestaande gebruik.

1.2 Ligging

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de noordwestzijde van de kern Heeswijk-Dinther. De locatie (1.430 m²) ligt aan de Abdijstraat 37 en 39. Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied aan de woningbouwlocatie Cuneraschool. Tegenover de locatie ligt het verpleeg- en verzorgingshuis Laverhof-Cunera. Op circa 200 m. afstand staat de Abdi van Berne.





1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan De kommen van Bernheze, vastgesteld 1 juni 2011 en onherroepelijk geworden 21 november 2012 . Hierin heeft het plangebied de bestemming Horeca (middelzwaar met bedrijfswoning). In het bestemmingsplan De Kommen van Bernheze is in artikel 9.5.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de functie wonen.



De afgelopen jaren is op Abdijstraat 39 het café met zaal in bedrijf geweest. Daarbij was op de verdieping boven het café een bedrijfswoning aanwezig. Het adres Abdijstraat 37, welke is bestemd tot bedrijfswoning, is al een aantal jaren in gebruik als (reguliere) woning. In de huidige situatie zijn binnen het plangebied al 2 woningen aanwezig.

1.4 Onderdelen van het plan

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd van de op de verbeelding vermelde bestemmingen en de toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting dient tevens als kader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschil bestaat.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

De functiewijziging van horeca naar wonen valt binnen de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. In de voorbereiding van bestemmingsplan De Kommen Van Bernheze is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd er op hoofdlijnen geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar bestemmingsplan De Kommen van Bernheze.

In voorliggend wijzigingsplan wordt nog slechts kort ingegaan op de hoofdlijnen van (nieuw) provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie gaat voor de filosofie: 'samenwerken aan kwaliteit'. Dit is vertaald naar de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied, vitaal en divers;
- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten stelden 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO vast. Sinds de vaststelling in 2010 werden diverse besluiten genomen die de verandering van de provinciale rol en sturing vast legden. Deze besluiten zijn vertaald en vastgelegd in genoemde herziening. Ook zijn andere thema's als 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' verwerkt in de partiële herziening.

De provincie zet voor het realiseren van haar doelen vier manieren van sturen in:

- door regionaal samen te werken;
- te ontwikkelen;
- te beschermen;
- te stimuleren.

Bovenstaande ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, de structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De Verordening is daarbij één van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen.

De belangrijke onderwerpen in de Verordening, voor zover van belang voor de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken ruimtelijke ontwikkeling, zijn onder andere:

- bevorderen van ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- water;
- aardkunde en cultuurhistorie.

Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

In de Verordening is het bestaand stedelijk gebied van alle kernen vastgelegd. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen dit gebied is de gemeente in beginsel vrij om stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De functiewijziging van het onderhavige plangebied naar wonen is derhalve passend.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze 2010

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2015.

De toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bernheze vindt haar basis in twee kwaliteiten: enerzijds haar groene kwaliteiten, zowel in het grote middengebied, als in en rondom de kernen; anderzijds haar woonkwaliteiten, met een gevarieerd aanbod vanuit de 5 kernen. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt voor verandering. Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

De voorliggende wijziging waarbij de functie van een voormalig horecaobject wordt gewijzigd in wonen, past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie van Bernheze.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Van voormalig café-zaal Jan van Erp is inmiddels de zaal en achterbouw gesloopt. Voorts resteert nog de oorspronkelijke hoofdbouw uit 1885. Het pand heeft een inhoud van circa 580m³ en het is circa 13,5 m. breed en heeft een diepte van 9 m. Na de sloopwerkzaamheden is de achtergevel van het pand open gebleven, deze wordt opnieuw opgebouwd.



Het café -pand is geschikt om (na verbouwing) in gebruik te nemen als woning. Het pand wordt verkocht met een ruime achtertuin van circa 18 m. diep. Na wijziging in de bestemming Wonen kunnen bij de woning aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd. Het perceel wordt aan de achterzijde ontsloten via de Teerlingstraat.



Abdijstraat 37 maakt ook deel uit van de huidige horecabestemming van het voormalige café. Dit object is sinds een aantal jaren reeds als woning in gebruik. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd overeenkomstig het bestaande gebruik.

3.2 Vertaling naar wijzigingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan De kommen van Bernheze. Op de verbeelding zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd. De bestemmingen Wonen (met bouwvlak) en Tuin zijn toegekend aan de 2 woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van het woningtype: twee-aaneen. Om de hoofdbouw van de woningen is een bouwvlak opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte, bouwhoogte en de gewenste bebouwingstypologie toegekend. In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen.

3.3 Juridische toelichting

De regels van het bestemmingsplan De kommen van Bernheze, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 1 juni 2011, blijven onveranderd van toepassing. Bij dit wijzigingsplan zijn voor de helderheid en makkelijkere raadpleegbaarheid de ongewijzigde regels (voor zo ver deze van toepassing zijn) overgenomen.

4 Haalbaarheidsonderzoek

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Voorliggende locatie is in het vigerend bestemmingsplan nog niet getoetst op de planologische en milieuhygiënische aspecten. De volgende planologische en milieuhygiënische aspecten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied relevant: archeologie, geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, verkeer en parkeren.

4.2 Archeologie

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

De nota archeologiebeleid geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer en is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden.

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachting)waarde is aangegeven. Deze categorieën zijn/ worden doorvertaald in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit geldt niet voor

categorie 1 (Archeologisch monument) omdat er geen archeologische monumenten binnen de gemeente Bernheze aanwezig zijn. De overige categorieën zijn doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen.



Het plangebied is in het archeologiebeleid aangeduid als gebied met middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Op de locatie is in het vigerend bestemmingsplan De Kommen van Bernheze de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Voor deze gebieden geldt vanuit het beleid een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500 m². De ondergrens voor deze oppervlakte is gebaseerd op de feitelijke bodemverstoring. Het plangebied van de voorgenomen functiewijziging is 1.430 m² groot, er bestaat zodoende geen verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Desondanks zou men er toch voor kunnen kiezen om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren om te onderzoeken of er archeologische indicatoren aanwezig zijn. Echter in dit geval is ervoor gekozen om dat niet te doen. Op het grootste gedeelte van het plangebied stond bebouwing van het voormalige café. De grond hieronder is zodoende al geroerd. Bovendien zijn er in het beoogde plan (afgezien van eventuele nieuwe aan- en bijgebouwen bij de woningen) geen nieuwe bodemverstorende ingrepen aan de orde.

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De in de omgeving van de planlocatie gelegen wegen zijn in een 30 km zone zijn opgenomen. Deze wegen zijn gedezoneerd en vallen derhalve buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient echter het

woon- en leefklimaat te worden beoordeeld. In het onderzoek Rapport akoestisch onderzoek Cuneraschool, Heeswijk-Dinther d.d. 29 november 2012 (zie bijlage), opgesteld ten behoeve van de nieuwbouw locatie Cuneraschool, zijn de Abdijstraat, Lariestraat en de Zijlstraat opgenomen. Voor de berekening van de geluidbelasting zijn dezelfde uitgangspunten en berekeningsmethode gehanteerd zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Uit de resultaten van de cumulatieberekening (waarnemingspunten 2 en 3 blijkt dat ter hoogte van de planlocatie (de geluidsbelasting meer dan 48 dB (excl. Art 110g) is, namelijk tussen de 49-58 dB. Om deze waarde te kunnen beoordelen is de tabel "beoordeling woon- en leefklimaat" gehanteerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een redelijk tot matige akoestische kwaliteit. Ondanks deze minder goede beoordeling kan gesproken worden van een goed en redelijk woon- en leefklimaat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De binnenwaarde van de nieuwe woning dient met toepassing van isolerende maatregelen naar 33 dB te worden gebracht (daarvoor dienen aanvullende berekeningen te worden gemaakt).

4.4 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Van Oort Bodemonderzoek BV is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht (NEN 5740). Het rapport d.d. januari 2013 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het bodemonderzoek blijkt geen vermoeden van bodemverontreiniging. De projectlocatie mag als 'onverdacht' worden beschouwd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zowel in de grond als in het grondwater zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen waargenomen. Vanuit bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden

dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend wijzigingsplan maakt maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is 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.

4.6.1 Beleid en regelgeving Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Werken met water voor nu en later" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

- wateroverlastvrij bestemmen
- water als kans
- scheiding van vuil en schoon (hemel)water
- meervoudig ruimtegebruik
- doorlopen van de afwegingsstappen
- voorkomen van vervuiling
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- waterschapsbelangen

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle inen uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is: "Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord". Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt. Voor de hierna beschreven onderzoekslocaties zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later", het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.6.2 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 7,8m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 1,00 m onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 1,60 m onder maaiveld (wateratlas Noord-Brabant). In de directe omgeving van het plangebied is echter bekend dat er mogelijk storende leemlagen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de infiltratiemogelijkheden.

Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het 'ondiep' (via de bodem) af naar een beekstelsel. In de directe omgeving van het plangebied is echter bekend dat, ter plaatse van de Veldstraat/Zijlstraat, er sprake is van wateroverlast. De waterproblematiek betreft zowel wateroverlast op straat alsmede het functioneren van de binnenhuisriolering.

Om deze overlast te verminderen heeft de gemeente Bernheze al diverse maatregelen uitgevoerd, zoals het afkoppelen van het verhard oppervlak en de realisatie van oppervlaktewater.

4.6.3 Beschrijving toekomstige situatie

Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij nieuwe ontwikkelingen een compensatie plaats van het toekomstig verhard oppervlak.

Door de sloop van de achterbouw van het café-pand komt het te compenseren oppervlak bij in de min uit. In de huidige situatie (voor sloop) is er binnen de planlocatie een verhard oppervlak aanwezig van 525 m² (excl. terreinverharding). Het toekomstige verhard oppervlak voor 1 woning wordt ingeschat op circa 150 m² (bebouwing en terreinverharding).

4.6.4 Conclusies en aanbevelingen

Bij de voorliggende ontwikkeling wordt het verhard oppervlak met 375 m² teruggebracht. Er bestaat geen verplichting om het resterende verhard oppervlak te koppelen (en te infiltreren/ bergen). Wel dient het afvalwater en hemelwater gescheiden te worden aangeleverd naar het (op termijn) gescheiden riool.

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Naar aanleiding van het ontvangen wateradvies, d.d. ..., is de waterparagraaf aangepast en definitief gemaakt.

4.7 Flora en fauna

Het doel van deze paragraaf is het benoemen van eventuele strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

4.7.1 Wetgeving

Flora en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Vanuit deze wet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'Nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt de EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.7.2 Quicksan

In juli 2012 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd rondom het plangebied (ten behoeve van project Cunerashoof). Het doel van de quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan. In het rapport wordt geconcludeerd dat er geen strikt beschermde soorten zijn aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden.

4.7.3 Vleermuizenonderzoek

In 2013 heeft de gemeente Bernheze een vleermuizenonderzoek laten uitvoeren in de omgeving van het plangebied (zie bijlage).

Tijdens het onderzoek zijn in het plangebied vier soorten vleermuizen waargenomen (Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis, Laatvlieger). Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het plangebied niet gevonden. In de nabijheid van het plangebied is een kolonie van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het betreft circa 80 vleermuizen. Aangezien deze kolonie buiten het plangebied gelegen is, heeft het onderhavige project hier geen invloed op.

In het plangebied is in de onderzoeksperiode kortstondig zwermgedrag waargenomen. Het betreft hier een soort verkennend gedrag naar geschikte verblijfplaatsen, verblijfplaatsen zijn echter tijdens alle veldonderzoeken niet aangetroffen. In het

plangebied is een vliegroute van vleermuizen aanwezig. Het betreft een route langs de Boekweitveld waar relatief gezien veel vleermuizen passeren. Nabij het plangebied zijn foeragerende vleermuizen te vinden. Van een drukbezocht en soortenrijk foerageergebied kan echter niet gesproken worden.

Er wordt door de voorliggende ontwikkeling geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast. In alle redelijkheid kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld rondom het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

4.7.4 Conclusie

In het plangebied zijn naar verwachting geen strikt beschermde soorten aanwezig die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Het nabij gelegen foerageergebied voor vleermuizen wordt niet aangetast. In het kader van Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen om de voorgenomen functiewijziging naar wonen voort te zetten.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

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. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het plangebied en omgeving kan aangeduid worden als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn momenteel de volgende bedrijven aanwezig:

Bedrijfsnaam	Adres	soort bedrijf	milieucat.	richtafstand (bij gemengd gebied)	werkelijke afstand
Makombi BV	Veldstraat 3	Groothandel metaal	3.1	30	90
Jong Nederland	Veldstraat 2a	Buurt- en speelhuis	2	10	60
Huisartsen Van Osta	Veldstraat 4	Warenhuis/ winkel	1	0	90
Search	Meerstraat 2-7	Zakelijke dienstverl	1	0	150

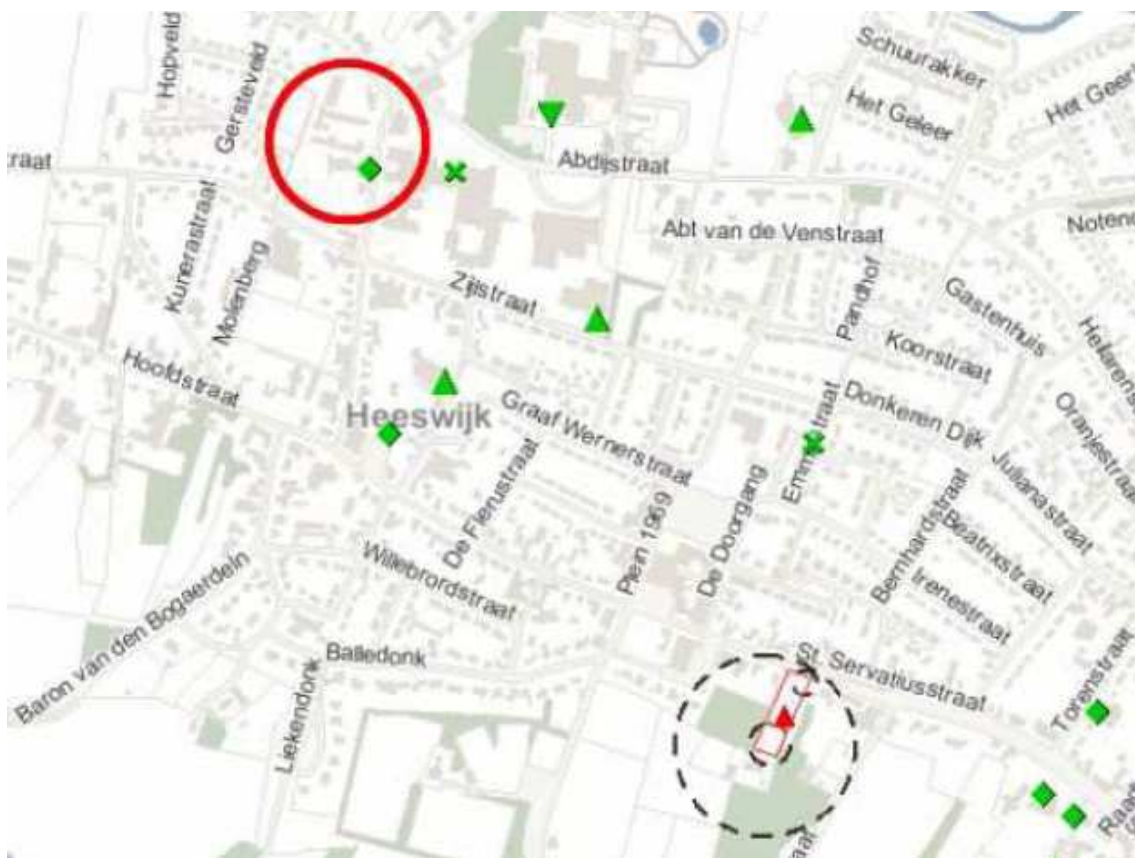
Voor alle bedrijven geldt dat deze op grotere afstand dan de aangegeven richtafstanden van het plangebied zijn gevestigd. De aanwezige bedrijvigheid vormt

derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen.

4.9 Externe veiligheid

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.



Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en leidingen ligt. In Heeswijk-Dinther is aan St. Servatiusstraat 25 een tankstation met LPG gelegen, welke

in het kader van de externe veiligheid van belang is. Deze inrichting is op grote afstand tot het plangebied gelegen. Deze inrichting is echter op voldoende afstand tot het plangebied gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Verkeer en parkeren

Na evaluatie van het oude Parkeerbeleidsplan Bernheze heeft de gemeenteraad op 24 mei 2012 het nieuwe parkeerbeleid vastgesteld zoals verwoord in de Parkeernormennota Gemeente Bernheze. Hierin zijn de parkeernormen (fiets en auto), aanwezigheidspercentages, loopafstanden enz. opgenomen.

Ingevolge het parkeerbeleid moet er bij elke nieuwe woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij de nieuwe woning kan 1 parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd (inrit aan de Teerlingstraat). De overige parkeervraag wordt in het openbaar gebied opgelost. In dit geval is dat aanvaardbaar omdat na de beëindiging van het café een grotere parkeervraag in het openbaar gebied komt te vervallen (het café had geen parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein). Per saldo zal de parkeerbehoefte in het openbaar gebied verminderen.

De ontsluiting van de woningen zal via een in-/uitrit aan de Teerlingstraat plaatsvinden.

4.11 Duurzaamheid

We willen als gemeente enkele ambities realiseren mbt nieuwbouw. Dit is vastgelegd in het Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant 2013-2016, getiteld "Samen werken aan duurzaamheid". Belangrijkste speerpunten hierin zijn:

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten; concreet betekent dit een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde)
2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen; concreet betekent dit een score van minimaal 8 op de GPR sub-module toegankelijkheid. Want zorgdragen voor een goede levensloopbestendigheid en toegankelijkheid verbetert niet alleen de kwaliteit van het gebouw maar voorkomt ook kostbare aanpassingen achteraf en inzet van middelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

5 Verantwoording wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan De Kommen van Bernhze is in artikel 9.5.1 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarvan met dit wijzigingsplan gebruik wordt gemaakt. Hieronder is puntsgewijs toegelicht dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarden:

- *de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond:* in het voorgaande hoofdstuk van deze toelichting wordt de planologische/ milieuhygiënische uitvoerbaarheid van de wijziging aangetoond. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat de ontwikkeling ook in financiële zin haalbaar is.
- *de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad:* met de uitvoerbaarheid van het plan wordt eveneens aangetoond dat (in beginsel) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er tijdens de verdere procedure van het wijzigingsplan andere belangen van derden aan de orde komen (bijvoorbeeld middels zienswijzen), dan zal op dat moment een nadere afweging gemaakt moeten worden.
- *er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu:* in hoofdstuk 4 is dit voor de verschillende (milieu)aspecten beoordeeld. Uit de deelconclusies blijkt dat er door de wijziging geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Met de functiewijziging van horeca in wonen wordt het woonmilieu verder versterkt.
- *het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid:* met dit plan wordt 1 woning toegevoegd. De gemeentelijke Woonvisie (en het Masterplan Wonen) biedt ruimte aan kleine initiatieven voor het toevoegen 1 of 2 woningen. In het Regionaal ruimtelijke overleg (RRO) zijn kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt, vastgelegd in een woningbouwmatrix. Het toevoegen van een enkele woning is niet in strijd met kwantitatieve afspraken uit het RRO. De gemeente Bernheze heeft nog voldoende ruimte om van zachte plancapaciteit, harde plancapaciteit te maken.
- *het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen:* in hoofdstuk 4 wordt nader onderbouwd hoe aan het parkeerbeleid en de parkeernorm wordt voldaan.
- *er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten: deze voorwaarde is niet van toepassing omdat de gemeente in dit geval ook de initiatiefnemer van het wijzigingsplan (en eigenaar) is.*
- *er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse:* de voorgenomen wijziging behelst geen nieuwbouw. Op de planlocatie wordt/is 375 m² oude bebouwing gesloopt (achterbouw van het voormalig café-pand). De sloop alsmede de functiewijziging in wonen zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse bevorderen. De stedenbouwkundige structuur (van de Abdijstraat) blijft door behoud van het oorspronkelijke café-pand in tact.
- *er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden:* het oorspronkelijke café-pand uit 1885 blijft behouden. Het pand heeft overigens geen aanwijzing tot monument o.i.d. De achterbouw (sloop) heeft geen

noemenswaardige cultuurhistorische waarde, van aantasting hiervan is dus geen sprake.

- *aansluiting wordt gezocht bij de regels van bestemmingsplan De Kommen van Bernheze*: bij dit wijzigingsplan zijn voor de helderheid en makkelijkere raadpleegbaarheid de ongewijzigde regels (voor zo ver deze van toepassing zijn) overgenomen.

6 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten en risico's voor deze functiewijziging komen voor rekening van de gemeente Bernheze. Eventuele aanpassingen in het openbaar gebied worden door de gemeente Bernheze uitgevoerd. De economische uitvoerbaarheid van de functiewijziging is gewaarborgd omdat de gemeente eigenaar is. De planlocatie maakt deel uit van de grondexploitatie van project Cuneraschool.

De kosten voor de aanleg van een in-/uitrit, aansluiting van nutsvoorzieningen en kosten voor aansluiting op het gemeentelijk riool zijn voor rekening van de toekomstige bewoners (koper) en kunnen ter zijner tijd via leges in rekening gebracht. Bij dit wijzigingsplan wordt zodoende geen anterieure overeenkomst gesloten, danwel een exploitatieplan vastgesteld.

Als gevolg van de bestemmingswijziging kan er planschade ontstaan. De functiewijziging wordt op initiatief van de gemeente Bernheze uitgevoerd, zodoende is er geen planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

7 Procedure

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 16 juli gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.