

Wijzigingsplan Bedafseweg 1, Vorstenbosch

Toelichting

d.d. 11 maart 2015

ID: NLimro.1721.BPBedafseweg1-vg01

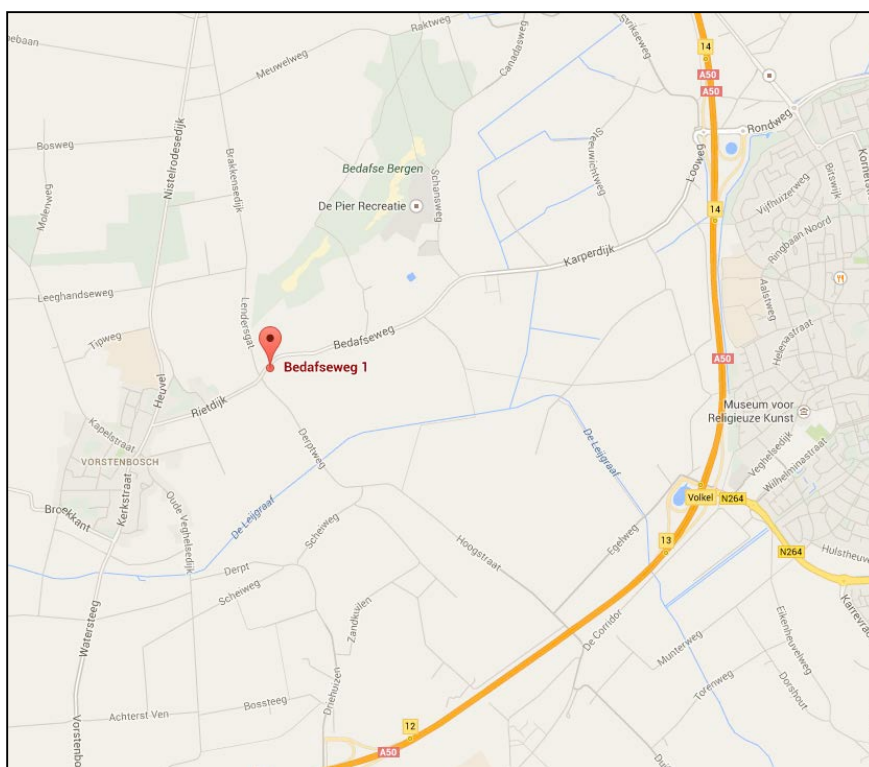
1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging & begrenzing planlocatie	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Kadastrale situatie	6
2.3. Bouwplan	7
2.4. Landschappelijke inpassing	9
2.5. Erfontsluiting en parkeren	9
3. VIGEREND BELEID	10
3.1. Provinciaal beleid	10
3.2. Gemeentelijk beleid	12
3.3. Conclusie beleid	14
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	15
4.1. Wijdere omgeving	15
4.2. Directe omgeving	15
4.3. Ruimtelijke effecten project	18
5. MILIEUASPECTEN	19
5.1. Bodemkwaliteit	19
5.2. Wet geluidhinder	19
5.3. Waterparagraaf	20
5.4. Luchtkwaliteit	20
5.5. Externe Veiligheid	21
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	22
5.7. Wet geurhinder en veehouderij	23
6. WAARDEN	24
6.1. Archeologie en cultuurhistorie	24
6.2. Flora en fauna	26
7. BELEMMERINGEN	30
8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN	31

9.	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	33
9.1.	Inleiding.....	33
9.2.	Verbeelding.....	33
9.3.	Bestemmingsplanregels.....	33
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
11.	BIJLAGEN	36

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Familie van den Berg is voornemens om bij de huidige bestemming, namelijk 'agrarisch', de functieaanduiding te wijzigen van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen'. De locatie is gelegen aan de Bedafseweg 1 te Vorstenbosch. Momenteel is op het perceel een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. De rest van het perceel is in gebruik als tuin of als weiland. De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.



*Ligging planlocatie in groter verband (rode ballon)
Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps*

Binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door middels van een wijzigingsbevoegdheid, op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging & begrenzing planlocatie

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Vorstenbosch aan de Bedafseweg 1 te Vorstenbosch. De openbare weg, Bedafseweg, ligt aan de noordwestelijke grens van de planlocatie. Aan de zuidwestelijke grens wordt de planlocatie begrensd door een woning gelegen aan de Derptweg 2 en aan de overige zijden door weilanden.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De planlocatie valt geheel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 26 juni 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Heesch.

De betreffende planlocatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. Op de planlocatie is een bouwvlak aangegeven met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf', waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Tevens is voor het perceel de gebiedsaanduiding 'milieuzone – 1000 meter kernen', de gebiedsaanduiding 'Wro zone – woonwerkontwikkelingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' biedt, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de functieaanduiding naar 'wonen'.

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt doordat deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' onder artikel 3.9.1 lid g. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijzigingsplan, bestaande uit regels, toelichting en een verbeelding gemaakt te worden. De regels en verbeelding zijn gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

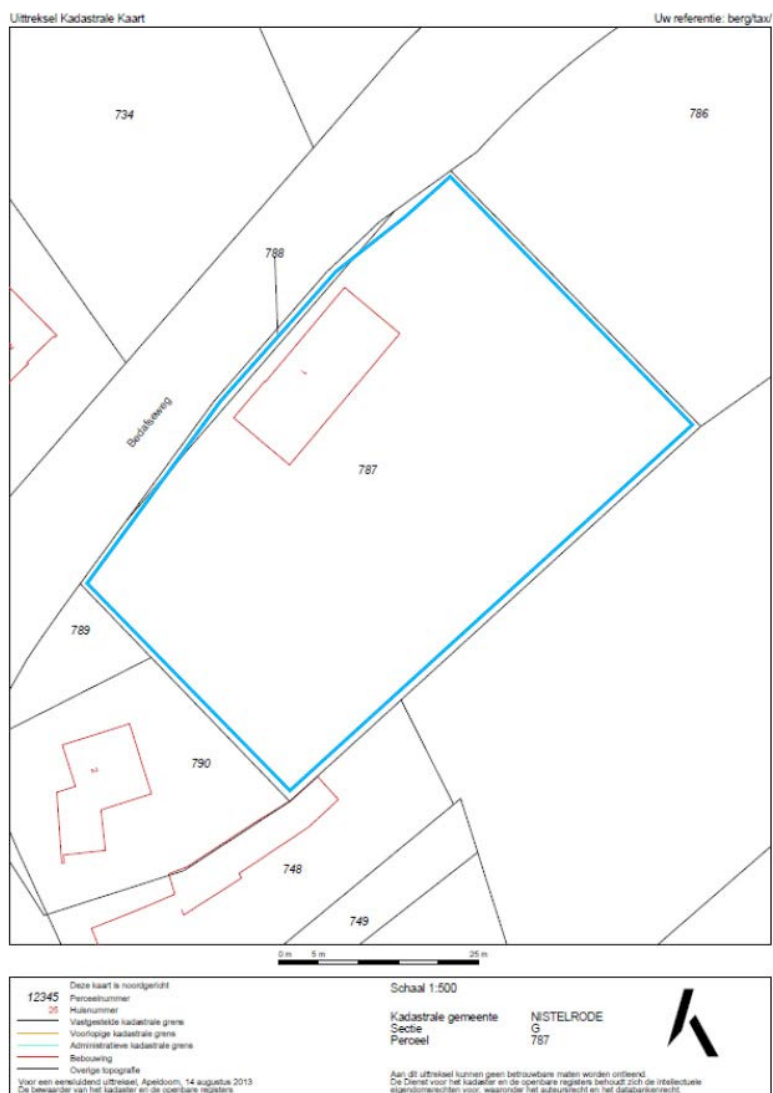
2.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Bedafseweg 1 in het buitengebied van Vorstenbosch in gemeente Bernheze. Op het perceel is momenteel een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Het overige gedeelte is in gebruik als tuin of als weiland.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de functieaanduiding, horende bij de bestemming 'agrarisch', te wijzigen van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen'. Tevens worden enkele bijgebouwen gesloopt.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is toegevoegd, zie bijgaande kaart. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 787. Het perceel is eigendom van Familie van den Berg.



2.3. Bouwplan

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie en de nieuwe situatie, na sloop van enkele bijgebouwen, beschreven. De bestaande situatie bestaat uit een bedrijfswoning en een vijftal bijgebouwen. De bestaande situatie en een tabel, waarin de oppervlakte van de bijgebouwen is aangegeven, zijn hieronder weergegeven.



bebouwing bestaande situatie

Bijgebouw	Oppervlakte	Eenheid
I	90	m2
II	110	m2
III	70	m2
IV	160	m2
V	30	m2
Totaal	460	m2

Om te voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan moeten enkele bijgebouwen gesloopt worden. Het aantal bijgebouwen dat mag blijven staan wordt bepaald volgens de sloop- en surplusregeling. Deze regeling houdt in dat bij de functieaanduiding 'wonen' 100m2 als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m2 ten hoogste 25% van deze meerdere oppervlakte behouden mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200m2.

Hieronder is deze berekening weergegeven.

Omschrijving	opp.	eenheid
totaal oppervlakte bijgebouwen	460	m2
toegestaan oppervlakte als bijgebouw bij woning	100	m2
meerdere oppervlakte	360	m2
25% van meerdere oppervlakte	90	m2
totaal toegestaan oppervlakte bijgebouwen	190	m2
te slopen oppervlakte bijgebouwen	270	m2

Uit bovenstaande berekening blijkt dat een oppervlakte van 270 m2 aan bijgebouwen gesloopt moet worden. In de nieuwe situatie zal bijgebouw II en IV gesloopt worden waardoor een oppervlakte van 190 m2 aan bijgebouwen overblijft. De bedrijfswoning zal in de nieuwe situatie gewijzigd worden in een burgerwoning, verder vinden hieraan geen wijzigingen en/of veranderingen plaats. De nieuwe situatie en een tabel van de nieuwe situatie, waarin de oppervlakte van de bijgebouwen is aangegeven, zijn hieronder weergegeven.



bebouwing nieuwe situatie

Bijgebouw	Oppervlakte	Eenheid
I	90	m2
III	70	m2
V	30	m2
Totaal	190	m2

2.4. Landschappelijke inpassing

In onderhavige situatie worden geen nieuwe gebouwen opgericht, maar wordt een tweetal bijgebouwen gesloopt, waardoor een nieuwe landschappelijke inpassing niet van toepassing is. De sloop van de bijgebouwen draagt bij aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering op het perceel doordat er meer ruimte ontstaat tussen de overgebleven bijgebouwen. Waardoor er meer recreatieve doorzichten ontstaan vanaf de Bedafseweg en vanaf achtergelegen percelen.

Doordat het perceel al geruime tijd meer in gebruik is als woonbestemming dan als agrarisch bedrijf is het perceel vanaf de straatzijde al grotendeels landschappelijk aangekleed in de omgeving. Dit is gedaan door het creëren van een zeer groen aangeklede voortuin in de volledige breedte van het perceel en het terugbrengen van een voormalig boomgaard aan de rechterzijde van het perceel.

2.5. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De planlocatie is gesitueerd direct aan de Bedafseweg en wordt ook direct aan deze openbare weg ontsloten. Hieraan vinden geen veranderingen plaats.

Parkeren

Op 24 mei 2012 is het 'Parkeerbeleidsplan Bernheze' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. De parkeernorm die hierin gesteld is staat hieronder weergegeven.

Type functie	Centrum	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom	Eenheid
Parkeernormen wonen				
Eenpersoonswoning <60 m ²	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersoonswoning > 60 m ²	1,8	2	2	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur	0,6	0,6	0,6	woning

Parkeernormen wonen – bron: Parkeerbeleidsplan Bernheze

Onderhavig plan ligt binnen de bebouwde kom (Bibeko) en is groter dan 60 m². De parkeernorm die hiervoor geldt is 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. VIGEREND BELEID

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt. Achtereenvolgens komt aan de orde:

- provinciaal beleid
- gemeentelijk beleid

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie

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;
- 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.

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. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De vier structuren zijn:

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

Verordening ruimte

Op 18 maart 2014 is Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Een nieuw bestemmingsplan voorziet in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Toepassing moet worden gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gaat gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De volgende onderdelen kunnen onder andere de verbetering betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsarchitectuur;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Doordat in onderhavige situatie enkele bijgebouwen worden gesloopt wordt voldaan aan de fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten. Daarnaast is in de afgelopen jaren veel beplanting aangebracht aan de voorzijde en zijkant van het perceel waardoor de bebouwing al landschappelijk is ingepast, zie onderstaande foto.



Bovengenoemde fysieke verbeteringen gelden ter compensatie voor onderhavig wijzigingsplan. Volgens de 'Beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering' van de gemeente Bernheze (afsprakenkader tussen de provincie en de gemeenten in de regio Noordoost) valt onderhavig wijzigingsplan onder categorie 3, waarvoor via een berekende kwaliteitsverbetering de grootte van de tegenprestatie wordt bepaald. De gemeente Bernheze heeft zowel de rekenmodule van de tegenprestatie als de onderbouwing van de tegenprestatie gemaakt, welke als bijlage is toegevoegd.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het jaar 2015. Heesch is hierin getypeerd als de grootste kern, die ook op Oss georiënteerd is. Als sterke elementen zijn de ligging, het groen en de diversiteit daarbinnen, en het woon- en leefklimaat aangegeven. Als zwakten zijn het financieel draagvlak, het imago en de belevingswaarde van de kernen aangegeven.

Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijk uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden. Heesch is een wat drukker centrum, met wat meer grootschalige voorzieningen.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. 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.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Wonen in Bernheze 2008-2015

Om tot een actueel volkshuisvestingsbeleid te komen heeft de gemeente Bernheze de visie “Wonen in Bernheze 2008-2015” opgesteld. Deze visie is een herijking van de “Woonvisie 2005-2015”. Centraal in de actualisatie staat de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van de woningvoorraad vanuit diverse invalshoeken, toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendigheid anderzijds, duurzaam, energiezuinig en veilig. Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren. De opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

In kwalitatieve zin heeft de gemeente Bernheze te maken met de volgende trends met betrekking tot volkshuisvesting:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaal-economisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;

- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

In de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal de gemeente een gewijzigde, aangescherpte koers varen:

- gemeentelijke inhoudelijke sturing en daaruit volgende inzet van capaciteit, instrumentarium en financiën zullen met prioriteit gegeven worden aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid ('de doelgroepen van beleid', senioren, starters, kwetsbare groepen);
- met betrekking tot dat deel van de woningmarkt dat zich richt op (middel)dure woningbouw, zal de gemeentelijke inhoudelijke sturing beperkt zijn.

In de woonvisie wordt ingegaan op het voorzien in de eigen woningbehoefte, daarbij gelet op de kwaliteit van het wonen. De kwantitatieve opgave is weinig veranderd ten opzichte van de prognoses uit de Woonvisie 2005. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt sluiten daarmee aan bij het beleid zoals gesteld in de visie "Wonen in Bernheze 2008-2015" en Woonvisie 2005.

3.3. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen het provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Het onderhavig plan zal de ruimtelijke structuur versterken door het slopen van enkele bijgebouwen. Tevens wordt hierdoor voldaan aan de hoofddoelstelling zuinig ruimtegebruik. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie in de ruimere en de directe omgeving van de planlocatie als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

4.1. Wijdere omgeving

Het dorp Vorstenbosch is een relatieve jonge ontginningskern. De oude akkercomplexen rond het dorp zijn daardoor klein en dankzij de structuur van dekzandruggen en dalen komen in de omgeving van Vorstenbosch relatief veel bosjes en struwelen voor. Vorstenbosch is een typisch esdorp met slingerende, met eiken beplante wegen met oude bebouwing die het dorp verbindt met het buitengebied. De planlocatie ligt net buiten het dorp, aan de rand van Vorstenbosch.

4.2. Directe omgeving

De Bedafseweg is onderdeel van de route Rietdijk-Bedafseweg-Karperdijk-Looweg, wat een belangrijke ontsluitingsweg is voor dit gebied. Deze verbindt Vorstenbosch met de kern Uden en de autosnelweg A50. Aan de Bedafseweg staan laanbomen en de percelen zijn vrij groen ingericht. Dit zorgt voor een overwegend groen beeld.

In de direct omgeving van de planlocatie wordt de functie wonen afgewisseld met agrarisch/open gebied. Aan de zuidwestelijke grens wordt de planlocatie begrensd door een woning gelegen aan de Derptweg en aan de overige zijden door weilanden.



Contour planlocatie (blauwe lijn) (bron: <http://maps.google.nl>)



Planlocatie gezien vanaf Bedafseweg (kant Uden)



Planlocatie



Planlocatie



Planlocatie gezien vanaf Bedafseweg (kant kruising met Derptweg)

4.3. Ruimtelijke effecten project

Om te laten zien dat onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is worden onderstaande punten weergegeven. Deze punten tonen aan dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsvisie van de gemeente, dat het binnen het betrokken gebied past en dat het positieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving.

1. De bestaande woning en groene erfbepanting blijven behouden en hierdoor blijft het 'Wonen in het landschap' voortbestaan;
2. Door het behouden van de woning wordt voldaan aan de doelstelling zuinig ruimtegebruik;
3. De woning versterkt de ruimtelijke structuur doordat enkele bijgebouwen gesloopt worden.

Conclusie

Op basis van voorgenoemde punten kan gesteld worden dat het onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

In onderhavige ontwikkeling zal de bestaande woning behouden blijven en worden enkele bijgebouwen gesloopt. De bestemmingswijziging leidt tot minder gebruiksmogelijkheden. Daarnaast worden geen nieuwe (aan- en/of bij)gebouwen opgericht waardoor de bodem niet wordt verstoord. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2. Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Deze bescherming vindt plaats door middel van zonering. Er gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen in het buitengebied een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg, berekend vanaf de wegkant. Wegen van vier rijstroken hebben een geluidszone van 400 meter. Verder komen volgens de Wgh alleen wegen in aanmerking waar harder dan 30km/uur gereden mag worden.

Het onderhavig plan is gelegen in een 30km/uur zone en is er geen toets vereist aan wegverkeergeluid op de gevel in het kader van een verzoek hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

In een ruimtelijke onderbouwing resulteert een watertoets in een waterparagraaf. In deze waterparagraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het advies van de waterbeheerder.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten. De waterbeheerder 'toetst' het ontwerpplan aan de afgesproken criteria. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap zijn een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden 'getoetst', te weten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer";
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot nieuwe bouw mogelijkheden. De waterhuishoudkundige situatie zal dus niet veranderen.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Er vindt geen verandering plaats in de waterhuishoudkundige situatie en vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Luchtkwaliteit

In 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen. Deze wet heeft de toetsing aan de vereiste luchtkwaliteitsnormen veranderd. Alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk.

Onderhavig plan voorziet in het behouden van de woning en het slopen van enkele bijgebouwen. Door deze verandering vindt een verbetering plaats van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

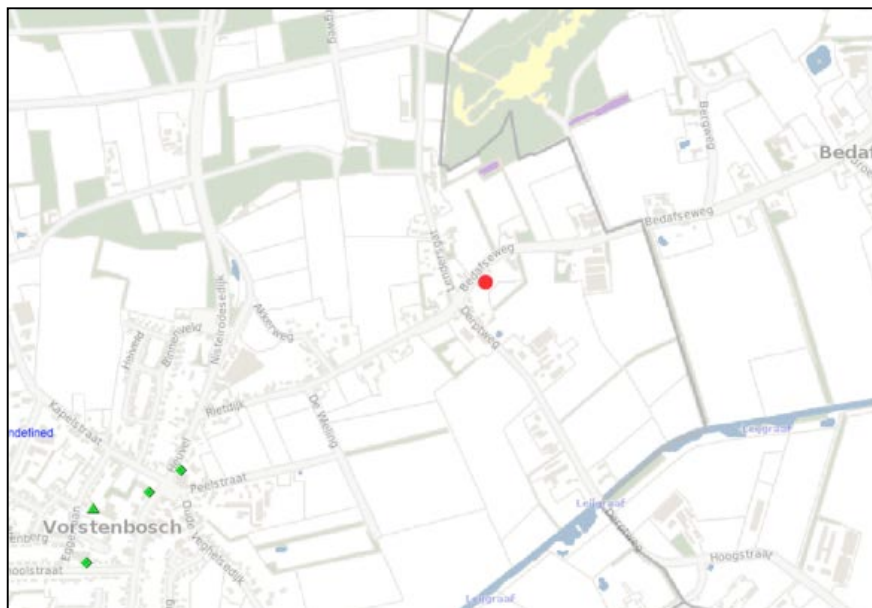
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Geraadpleegd is de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze. Een fragment van deze kaart is in onderstaande figuur weergegeven.



Fragment signaleringskaart Externe Veiligheid
rode stip = planlocatie

Conclusie

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn, zoals te zien op de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze, geen risicobronnen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren een overlap met het plangebied hebben. Er zijn geen belemmeringen voor het project.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht wordt genomen

Conclusie

Voor onderhavig plangebied is een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving. In de directe omgeving is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt. Tevens vormt het plangebied geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

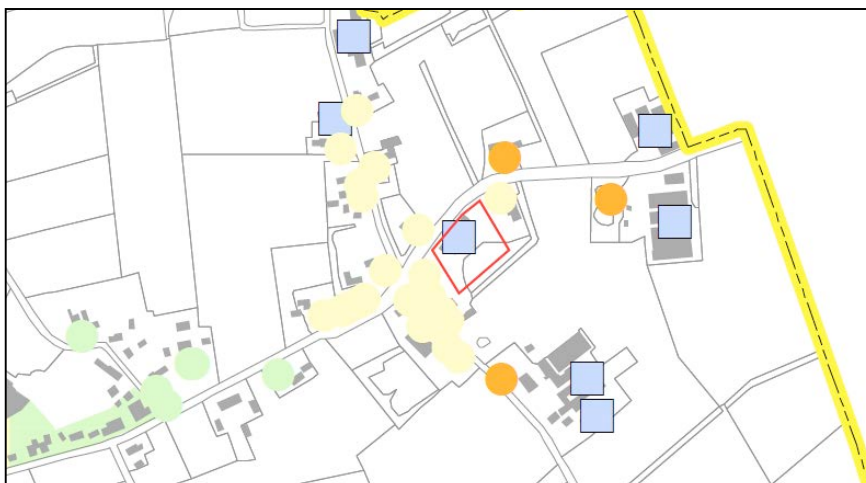
De milieubelasting van agrarische bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmeren.

Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013 vastgesteld. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden.

	Bebouwde kom Woonkernen, Nieuwe woongebieden	Bedrijventerreinen Buitengebied
Voldoende	0 - 13	0 - 20
Onvoldoende	13 of meer	20 of meer

Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende', gezien er geen belasting aanwezig is hoger dan de gegeven waarden uit bovenstaande tabel.



Uitsnede van kaart gebiedsvisie Gem. Bernheze 2008 (blauwe lijn = contour plangebied)

Conclusie

Onderhavig plangebied vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving en er heerst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Op 30 september 2010 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze opgesteld, naar een implementatie van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in het gemeentelijke beleid. In deze Nota wordt de 'waarde archeologie' voor op de beleidskaart weergegeven in categorieën. Hieronder zijn de belangrijkste bepalende weergegeven:

1. wettelijk beschermde archeologische monumenten;
2. gebieden van (hoge, vastgesteld) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel- en kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK-terreinen van zeer hoge waarde;
3. gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten;
4. gebieden met een hoge archeologische verwachting;
5. gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
6. gebieden met een lage archeologische verwachting;
7. gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie).

In tabel 1 van deze Nota Archeologiebeleid staan de bestemmingsplancategorieën en ondergrenzen onderzoeksplicht aangegeven. Deze tabel is op de volgende bladzijde weergegeven.

Onderhavig plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 4. De verstoringsdiepte bij onderhavige ontwikkeling is lager dan 40 cm. Zoals in onderstaande tabel is af te lezen houdt dit in dat er geen onderzoeksplicht geldt voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische en cultuurhistorische waarden.. Zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Bestemmingsplan categorieën		GEMEENTE BERNHEZE			
Cat.	omschrijving categorieën Waarde Archeologie (WR-A)	verstoringsdiepte?	verstoringsooppervlak?	beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning	
		nvt	nvt	wel of geen onderzoeksplicht?	
1	- Wettelijk beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten	-	-	vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.	
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - hoeven, kastelen, kerk-, kloosterterreinen, schansen, - (water-)molenlocaties en dergelijke	> 40 cm nee ja ja	> 100 m ² - nee ja	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1.) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	> 40 cm nee ja ja	> 250 m ² - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.	

6.2. Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij een herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Op de planlocatie is momenteel een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Onderhavig plan omvat het omzetten van de bestemming van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen'. Bij deze omzetting worden geen bouwwerkzaamheden verricht, alleen worden enkele bijgebouwen gesloopt. Rondom deze bijgebouwen is voornamelijk tuin aanwezig en aan de achterzijde een kleinschalig weiland.



Enkele foto's van de planlocatie

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied geen Vogel- en/of Habitatrichtlijn-gebied gelegen. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.

Voor de aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden is een quickscan uitgevoerd. In eerste instantie zijn gegevens opgevraagd bij het Natuurloket met betrekking tot de verspreiding van beschermde soorten. Onderstaande figuren geven een beeld van de uitsnede van het kilometerhok en de verspreiding van beschermde soorten van het Natuurloket waarin de planlocatie aan de Bedafseweg 1 gelegen is.



uitsnede kilometerhok (bron: Natuurloket)

167 - 407	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen
Rode-Lijstsoorten	1					33	1	
Ffwet soorten tabel 1	5				5		3	
Ffwet soorten tabel 2+3					3		1	
Ffwet vogels						135		
Hrl soorten bijlage II								
Hrl soorten bijlage IV					1		1	
Aantal soorten	288				8	149	5	
Detailering 0-0.25/0.251-1/ groter 1km2	3%/95%/2%				18%/0%/82%	9%/0%/91%	0%/0%/100%	
Volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	onbepaald	goed/niet	goed	niet
Onderzoeksperiode	1994-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014

verspreiding van beschermde soorten – deel 1 (bron: Natuurloket)

167 - 407	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten	1							
Ffwet soorten tabel 1								
Ffwet soorten tabel 2+3	1							
Ffwet vogels								
Hrl soorten bijlage II	1							
Hrl soorten bijlage IV								
Aantal soorten	14							
Detailering 0-0.25/0.251-1/ groter 1km2	74%/0%/26%							
Volledigheid onderzoek	goed	niet	niet	niet	niet	niet	niet	niet
Onderzoeksperiode	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014	2004-2014

verspreiding van beschermde soorten – deel 2 (bron: Natuurloket)

Zoals in bovenstaande figuren is te zien zijn er de afgelopen jaren weinig tot geen beschermde soorten waargenomen. Om nader uit te sluiten of er mogelijk conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan is een veldbezoek op locatie gehouden. Zie onderstaand enkele foto's.



Enkele foto's van de te slopen bijgebouwen

Het tweetal te slopen vrijstaande bijgebouwen zijn opgebouwd uit een bakstenen gevel en een hellend dak met dakpannen. De bijgebouwen bestaan uit één bouwlaag en hebben een dakhelling van 30 graden. Zoals in bovenstaande foto's is te zien zijn er geen openingen of gaten aanwezig in het dak/gevel. De verschillende bouwelementen zijn strak tegen elkaar aangebouwd. Aan de buitenzijde van alle bijgebouwen is enige buitenverlichting aanwezig.

In de bijgebouwen zijn geen invliegopeningen voor vleermuizen aangetroffen. De aansluitingen zijn dusdanig gemaakt dat er geen kieren of gaten aanwezig zijn. Verder zijn tijdens het veldbezoek op en rondom de bijgebouwen geen sporen (zoals poepvlekken, keutels, vraatresten of bruinverkleuring) van vleermuizen aangetroffen. Verder zijn in de directe nabijheid van de bijgebouwen geen grote bomen, opgaande gewassen of open water aanwezig. Op enige afstand zijn wel enkele bomen aanwezig maar bevatten geen spleten, scheuren of losse bast. Verder zijn enkele woningen gelegen rondom onderhavige planlocatie waardoor het open gebied beperkt blijft.

Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat er op dit moment vogels in de gebouwen broeden. Er zijn geen aanwijzingen dat de huismus of gierzwaluw een vaste verblijfplaats in de gebouwen hebben. De gebouwen bieden geen geschikte nestgelegenheid voor de huismus of gierzwaluw.

Op de planlocatie kan het voorkomen dat een aantal zoogdieren, waarvan het voorkomen in het plangebied waarschijnlijk wordt geacht, aanwezig te zijn. Deze soorten vallen echter onder categorie 1 van de Flora en faunawet waarvoor een algehele vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij de planning van de sloop wordt rekening gehouden met het broedseizoen om eventuele nesten van vogels niet te verstoren of te vernietigen. De sloop wordt derhalve buiten het broedseizoen uitgevoerd. De rest van het gebied zal onverstoord blijven door het behouden van de aanwezige groene beplanting waardoor de ingreep naar verwachting niet leidt tot een verlies van het leefgebied.

Conclusie

De bouwactiviteiten hebben geen overtredingen van de gebodsbepalingen van de Flora- en faunawet tot gevolg. Er hoeft geen ontheffing Flora en Faunawet te worden aangevraagd.

7. BELEMMERINGEN

Voor aanvang van de veldwerkzaamheden moet een onderzoek worden ingesteld naar de ligging van eventuele kabels en leidingen.

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' onder artikel 3.9.1 lid g:

1. *ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;*

Op onderhavige locatie worden de bedrijfsactiviteiten gestopt.

2. *geen sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;*

Zoals beschreven in paragraaf 1.3 is onderhavige locatie bestemd als 'agrarisch bedrijf'. Om deze reden is er zodoende geen sprake van een duurzame locatie intensieve veehouderij.

3. *het aantal woningen niet toeneemt;*

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 zal de bestaande woning behouden blijven en worden er enkele bijgebouwen gesloopt. Het aantal woningen zal derhalve niet toenemen.

4. *sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*

Zoals beschreven in paragraaf 5.7 is op onderhavige locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig.

5. *uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*

Zoals beschreven in paragraaf 5.1 vormt op onderhavige locatie de bodemkundige situatie geen belemmering voor het beoogde gebruik.

6. *de regels in artikelen 3.2.7 en 29.2 in acht genomen worden;*

Zoals beschreven in paragraaf 9.3 zijn de regels uit artikel 3.2.7 in acht genomen. De regels uit artikel 29.2 zijn in paragraaf 2.3 in acht genomen. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

7. *sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;*

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 zal de bestaande woning behouden blijven en worden er enkele bijgebouwen gesloopt. De rest van het perceel (groene erfbeplating/tuinen) zal intact worden gehouden. Derhalve is sprake van een goede ruimtelijke uitstraling.

8. *er een planschadeovereenkomst is gesloten;*

Zoals beschreven in hoofdstuk 10 is heeft de opdrachtgever een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zal een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

9. *op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Onderhavige locatie valt niet onder de aanduiding 'groenblauwe mantel', derhalve is het wijzigingsplan in overeenstemming met deze voorwaarde.

10. *de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;*

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 en 6 worden geen milieuaspecten en/of waarden aangetast naar aanleiding van onderhavige ontwikkeling. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

9.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bouwplan ruimtelijk en functioneel in het wijzigingsplan is vertaald. Van belang is dat het wijzigingsplan zowel het ontwikkelingskader geeft voor het plangebied, als het kader voor beheer en handhaving van het plangebied.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels.

9.2. Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. Het wijzigingsplan “Bedafseweg 1” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven.

9.3. Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingen, die in het plangebied voorkomen. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;

- specifieke bouwregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
- omgevingsvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor de ruimtelijke onderbouwing, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefneemster.

Voor onderhavige ontwikkeling hoeven geen aanpassingen aan het openbaar gebied gerealiseerd te worden, waardoor er geen aanlegkosten zijn voor de gemeente. Derhalve hoeft hiervoor geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De planbegeleidingskosten voor de gemeente worden via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemers.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Door de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente.

11. BIJLAGEN

Bij de toelichting van het wijzigingsplan is de volgende bijlage bijgevoegd:

- Rekenmodule IRK Gemeente Bernheze en berekening tegenprestatie IRK, d.d. 11-03-2015.