

Bestemmingsplan

“Bosschebaan 17 te Heesch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtgever:	Familie Pennings Bosschebaan 17 5384 VX Heesch
Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.P2013.031.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.BPBosschebaan17-vg01
Versie:	Concept (28 juli 2015) Ontwerp (18 december 2015) Vastgesteld: (6 oktober 2016)

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Het project.....	7
1.4.1. Inleiding	7
1.4.2 Kadastrale situatie	8
1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
1.4.4 Het bouwplan	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1 Ruimtelijke structuur.....	11
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.1.2 Bebouwingsstructuur	11
2.2 Functionele structuur	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	16
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	19
3.3.2 Woonvisie 2005-2015.....	21
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	21
3.3.4 4 Parkeernormennota Gemeente Bernheze	22
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	23
4.1 Water.....	23
4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna	28
4.3 Archeologie.....	30
4.4 Bodem	32

4.5 Geluid	33
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Externe veiligheid	35
4.8 Bedrijven en milieuzonering (agrarisch en niet-agrarisch)	39
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Toelichting verbeelding	44
5.3 Toelichting regels	44
5.4 Toelichting bestemmingen	45
5.4.1 Wonen	45
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek: Econsultancy, rapportnummer 14101966
2. Akoestisch onderzoek: Econsultancy, rapportnummer 14101968
3. QuickScan flora en fauna: Econsultancy, rapportnummer 14101967
4. Waterparagraaf: Econsultancy, rapportnummer 15124431
5. Besluit gemeenteraad d.d. 6 oktober 2016 tot vaststelling bestemmingsplan
Bosschebaan 17 te Heesch

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door familie Pennings, wonende Bosschebaan 17 te Heesch, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het oprichten van 2 woningen op een gedeelte van het perceel gelegen naast Bosschebaan 17 te Heesch. Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd met bijgebouwen en in gebruik als tuin.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “De Erven” is het niet toegestaan om deze woningen te realiseren. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan “De Erven” noodzakelijk.

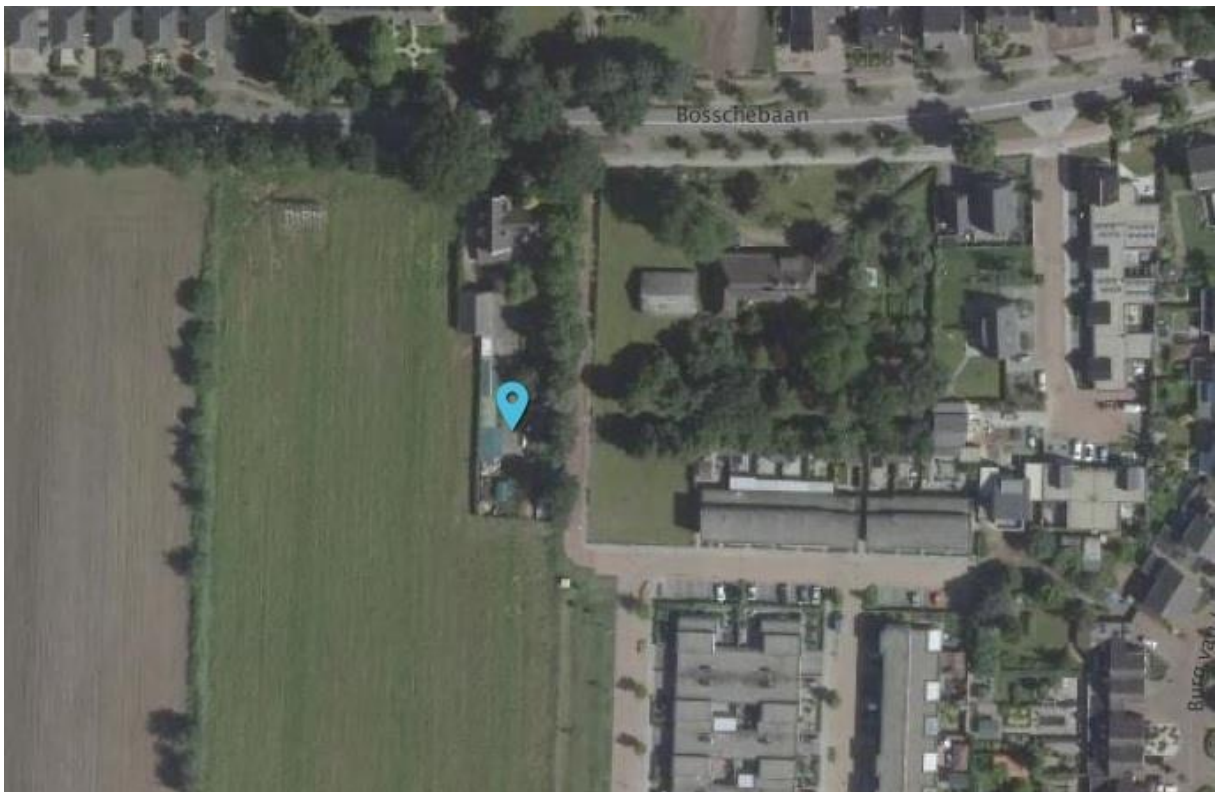
Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Heesch. Op onderstaande afbeelding is (met blauwe stip) de ligging van de locatie aan de Bosschebaan weergegeven.



Onderstaand een detailweergave.

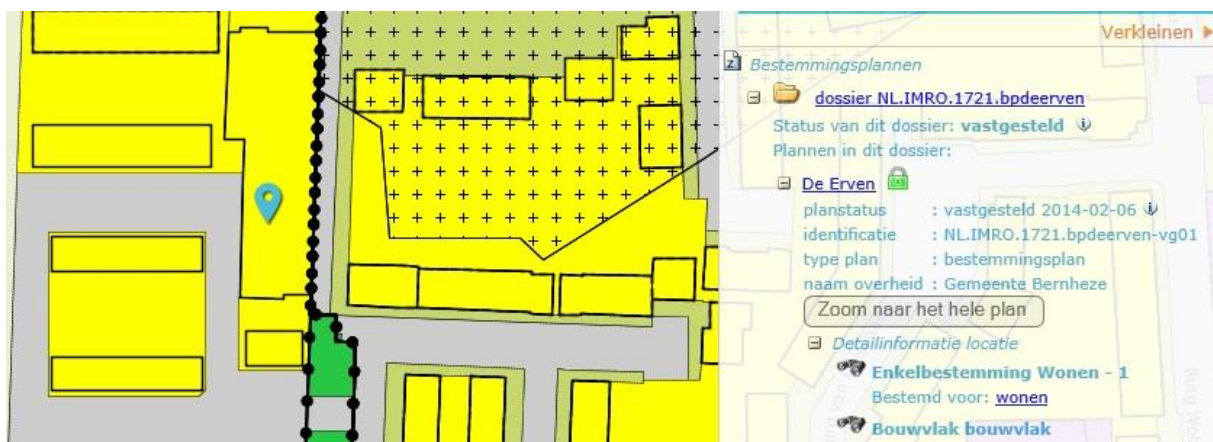


1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “De Erven” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 6 februari 2014 door de raad (gewijzigd) vastgesteld. Het plan is in werking getreden.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Wonen - 1’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan De Erven

De initiatieflocatie behoort bij het perceel Bosschebaan 17 te Heesch. Op basis van het bestemmingsplan “De Erven” is ter plaatse 1 vrijstaande woning toegestaan. De bouw van twee extra burgerwoningen is op basis van het vigerende bestemmingsplan “De Erven” derhalve niet toegestaan.

Burgemeester en Wethouders hebben onder andere bij brief van 14 april 2014 aangegeven hiertoe het bestemmingsplan te willen herzien.

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin. Tevens zal in deze toelichting worden gemotiveerd, dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Het project

1.4.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Bosschebaan nummer 17 te Heesch. Het betreffende gedeelte wordt nu gebruikt als tuin en is gelegen in het nieuwe woongebied De Erven.

De familie Pennings wil op (vanuit de Bosschebaan gezien) het achterste gedeelte van dit perceel twee woningen realiseren. Zie groene gebied op onderstaande afbeelding. Dit perceel is dus niet gelegen aan de Bosschebaan, maar in het nieuwe plan De Erven.



1.4.2 Kadastrale situatie



1.4.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

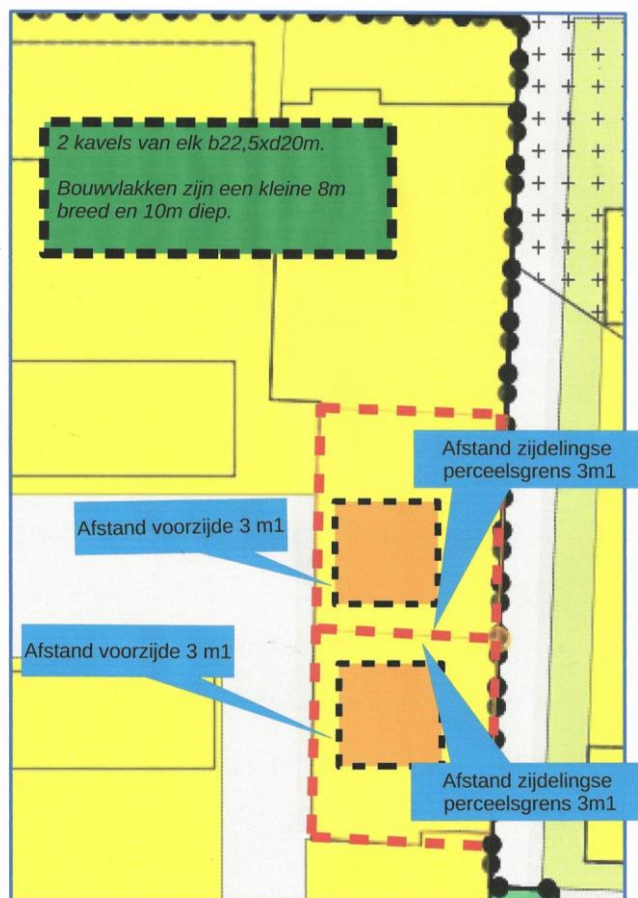
Door de gemeente Bernheze is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de nieuw te bouwen woningen op de planlocatie:

“Het toevoegen van 2 woningen is stedenbouwkundig voorstelbaar. De randvoorwaarden die gelden zijn:

- *Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter*
- *Afstand tot voorste perceelsgrens is minimaal 3 meter*

- *Bouwvlakbreedte maximaal 8 meter en bouwvlakdiepte maximaal 10 meter*
- *De woning heeft een maximale goot hoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter*
- *De woningen dienen qua architectonische uitstraling aan te sluiten bij de ontwikkeling van De Erven.*

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben geleid tot de onderstaande verkaveling:



In dit bestemmingsplan zijn de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt gehanteerd.

1.4.4 Het bouwplan

Voor de planlocatie zijn nog geen bouwplannen gemaakt. Te zijner tijd zullen de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt worden gehanteerd. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, conform de parkeernormen van de gemeente. Dat wil zeggen 2 parkeerplaatsen per woning.

De nieuwe woningen zullen ontsluiten via de nieuwe weg in plan De Erven, die naast de 2 kavels ligt, c.q. komt te liggen (dus geen ontsluiting via de Bosschebaan). Zie onderstaande afbeelding.



De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van 2 woningen aan een woongebied. Ten aanzien van verkeersgeneratie zijn hierdoor geen problemen te verwachten.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn.

Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lager gelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

De oudste woonkern van Heesch, die tevens kerkelijk en bestuurlijk centrum werd, was het latere Kerkeind, het gebied rond Goorstraat, Lindenlaan, Hoogstraat en Osseweg. Hier bevond zich een van nature wat hoger gelegen gebied dat in het westen, noorden, oosten en zuiden begrensd werd door lageregelegen grond. In het noorden vormden het Goor en de waterloop de Run de natuurlijke begrenzing, in het westen was dit het drassige gebied van de Pas, beemdgrond.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is voornamelijk de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang.

Zo ligt Heesch op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden.

De Straat waaraan de twee woningen zijn gepland is gelegen in het nieuwe woongebied De Erven. Een gebied dat op dit moment wordt ontwikkeld. Het gebied bestaat uit zowel vrijstaande als aaneengesloten woningen.

2.2 Functionele structuur

Aangezien de initiatieflocatie is gelegen in een nieuw woongebied, wordt de omgeving van het perceel gekenmerkt door de aanwezigheid van burgerwoningen. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de inrichting van het woongebied.



Bron: Verkaveling Van Wanroij_Projectontwikkeling De Erven Heesch

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw- programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De ladder is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte, Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De toevoeging van 2 woningen betreft geen stedelijke ontwikkeling en toepassing van de Ladder duurzame Verstedelijking is om die reden niet nodig. Het rijnsbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen.

Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Daarnaast bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten.

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming.

Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Het voorliggend plangebied is hier aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'.



3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten

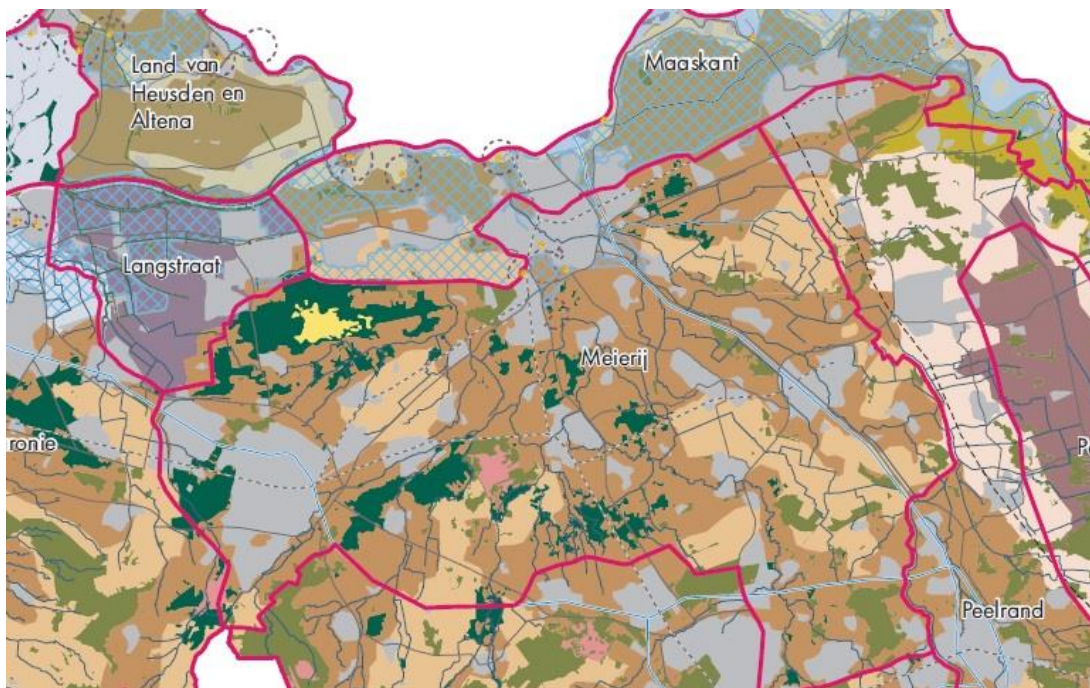
In de Uitwerking gebiedspaspoorten beschrijft de provincie wat het landschap van Brabant zo bijzonder en divers maakt. Ook de kenmerken van de verschillende streken worden beschreven en hoe een nieuwe ontwikkeling deze landschapskenmerken kan versterken?

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Brabant beschreven: de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort.

Het landschap van Brabant verschilt van streek tot streek. Denk bijvoorbeeld aan de open kleipolders in het westen, het coulisselandschap van de Meierij of de prachtige lanenstructuur van de Peel. Ieder landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende kwaliteiten en is op een andere manier ontstaan.

In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie 12 Brabantse landschapstypen. Voor elk geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend maar biedt een handreiking.

Het plangebied aan de Bosschebaan is gelegen in het landschapstype 'Meierij'.



In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken.

Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid.

Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

De provincie heeft in de uitwerking gebiedspaspoorten een aantal ambities geformuleerd voor het landschapstype van de Meierij:

De provincie wil in ieder geval het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij, zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling op de initiatieflocatie te Heesch sluit hier op aan.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

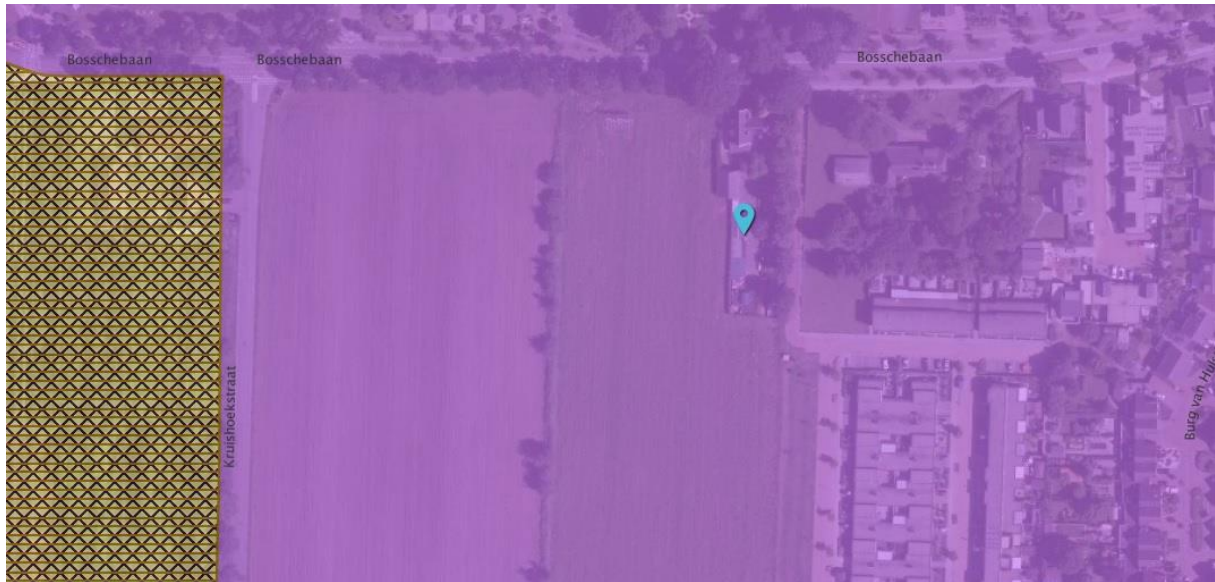
Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand stedelijk gebied, 'Stedelijk concentratiegebied'.



De vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien als zodanig door de verordening bepaald. Nu het plangebied is aangewezen als stedelijk concentratiegebied, staat de verordening ter plaatse ruimtelijke ontwikkelingen toe. Vervolgens vereist de verordening dat een plan dat in een ruimtelijke ontwikkeling voorziet een verantwoording bevat van de verschillende relevante omgevingsaspecten (denk aan water, bodem, cultuurhistorie, inpassing in de omgeving, etc.). In deze toelichting worden deze aspecten in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde gesteld.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven provinciaal beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.

Ten aanzien van het bouwen van woningen wordt het volgende gesteld in de structuurvisie:

Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden. Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden).

De initiatieflocatie is gelegen in "zoekgebied wonen", aansluitend aan "Dorpen". In de structuurvisie is hierover het volgende beschreven:

De dorpen van Bernheze vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen bestaand woongebied mogelijk.

Het gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen' kan worden getransformeerd van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied in de vorm van wonen en daarbij behorende voorzieningen. Het betreft een locatie grenzend aan de bestaande bebouwing waar geen of beperkt duurzame waarden uit de onderste lagen voorkomen.



Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco

	Open landschap		Snelwegen		Dorpen
	Halfopen landschap		Provinciale wegen		Bebouwingsclusters
	Besloten landschap		Lokale wegen		Centrumgebieden
	Ruimte voor water		Nieuwe wegen		Bedrijventerreinen
	Waterlopen		Kanaal		LOG
	Cultuurhistorisch waardevol landschap		EVZ		Intensieve recreatie
	Cultuurhistorisch waardevol landschap peelandbreuk		Recreatieve verbinding		Recreatiegebieden
	Cultuurhistorisch landgoed				Zoekgebied bedrijven-terrein
	Cultuurhistorisch waardevol object				Zoekgebied wonen
					Afronding dorpsrand

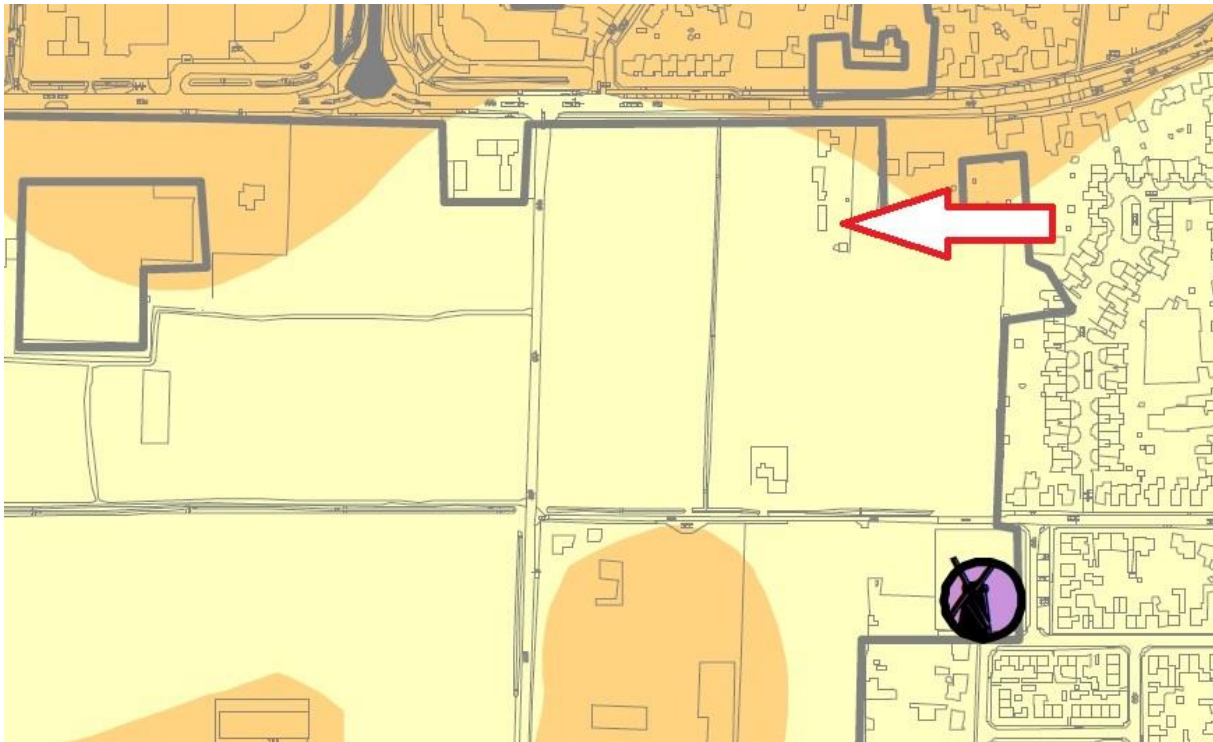
3.3.2 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling.

Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

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 |

Onderzoeksplicht

- | |
|--|
| Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend.
Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² . |
| Geen onderzoeksplicht. |
| Geen onderzoeksplicht. |

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een lage verwachtingswaarde. Dit houdt in, dat er geen onderzoeksplicht geldt.

3.3.4 4 Parkeernormennota Gemeente Bernheze

De Parkeernormennota Gemeente Bernheze schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning.

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Water
- Natuur
- Cultuurhistorie en archeologie
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering (agrarisch en niet-agrarisch)

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

4.1 Water

Door Econsultancy is een waterparagraaf opgesteld. De rapportage, d.d. 17 december 2015, kenmerk 15124431, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De waterparagraaf is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze).

Uitgangspunt van de waterparagraaf is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Met het opstellen van de waterparagraaf wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht wordt hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze wordt omgegaan met hemelwater.

Uiteindelijk moet het resultaat hydrologisch neutraal zijn. De waterparagraaf vormt een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing waarin met name de wijze wordt beschreven hoe de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen plaats zal vinden.

Het plangebied grenst het onlangs vastgestelde bestemmingsplan De Erven. In het kader van dit bestemmingsplan en de ontwikkeling zijn reeds meerdere onderzoeken uitgevoerd, waaronder:

- Geohydrologisch onderzoek en toelichting Watertoets, Oranjewoud, 31 mei 2011.
- Basisrioleringsplan “De Erven te Heesch”, Heijmans, 4 juli 2013.

Voor genoemde rapportages zijn in overleg met de gemeente gebruikt voor het opstellen van de waterparagraaf. Voor verdere achtergrondinformatie wordt verwezen naar de betreffende rapportages.

Situering plangebied

De onderzoekslocatie ($\pm 945 \text{ m}^2$) ligt direct ten zuiden van de woning aan de Bosschebaan 17, aan de westzijde van Heesch in de gemeente Bernheze (zie bijlage 1). Het perceel, waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt, is kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie A, nummer 5194. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (ww.ahn.nl) bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 7,5 m +NAP en zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie $X = 163.735$, $Y = 415.880$.

Het plangebied betreft een deel van een reeds bebouwd en verhard perceel. Momenteel zijn enkele opstallen en verhardingen aanwezig. Het onverharde deel van het plangebied is deels in gebruik als siertuin, moestuin en deels in gebruik voor opslagdoeleinden.



Lokale geohydrologie

Bodem

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een laarpodzolgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

In het kader van de ontwikkeling De Erven is door Oranjewoud een uitgebreid geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is destijds de bodemopbouw tot maximaal 4 m - mv in beeld gebracht. Uit het onderzoek bleek blijkt dat de bodem een sterk homogeen voorkomen heeft. De bodem bestaat tot circa 4 m - mv voornamelijk uit matig fijn en zeer fijn zand. Deze gegevens komen overeen met de bodemprofielen zoals aangetroffen tijdens het verkennend bodemonderzoek dat door Econsultancy op locatie is uitgevoerd (14101966 BHZ.ROC.NEN, d.d. 27 augustus 2015).

Doorlatendheid

Om de doorlatendheid van de bodem te bepalen is door Oranjewoud in februari 2011 eveneens een infiltratie onderzoek uitgevoerd. Op basis van het infiltratie onderzoek kan geconcludeerd dat de bodem een goede doorlatendheid heeft waarbij destijds k-waarden zijn gemeten van 1,7 tot 5,1 m/dag.

Op basis van het infiltratie onderzoek, kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van het plangebied eveneens geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Bij de berekening van de bergingsopgave voor de Erven is destijds uitgegaan van een gemiddelde k-waarde van 2,5 m/dag.

Grondwater

In aanvulling op het booronderzoek van Oranjewoud zijn in het plangebied verschillende peilbuizen geplaatst (diepte 2,5 m -mv). Op 1 maart 2011 is de grondwaterstand in de peilbuizen binnen het plan de Erven éénmalig opgenomen. Het grondwater stond destijds op circa 0,47 m -mv tot 0,78 m -mv.

Zoals Oranjewoud terecht opmerkt zijn de grondwaterstanden opgenomen in een natte periode van het jaar wanneer de grondwaterstanden hoog zijn. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is op locatie op 17 augustus 2015 een grondwaterstand gemeten van 1,61 m -mv. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze grondwaterstand is waargenomen in een relatief drogere periode waarbij de grondwaterstanden relatief laag zijn.

Op basis van grondwaterstandsgegevens uit het archief van TNO (B45E0128 en B45E0127), de actuele grondwaterstandsmetingen en de stromingsrichting van het grondwater (westelijk) is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de planlocatie vastgesteld op circa 6,5 m +NAP. Dit komt overeen met een GHG van circa 1 m -mv.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Beleid

De gemeente Bernheze conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van het waterschap. Ten aanzien van het plan is uitgegaan van de Notitie hemelwaterbeleid die is gebaseerd op de documenten “Waterplan 2006” en “GRP 2010-2014”. In deze notitie staat vermeld dat ten aanzien van nieuwbouw locaties de gemeente Bernheze streeft naar een hydrologisch neutrale invulling van deze locaties. In de Bernhezer bouwverordening zijn regels opgenomen om bij bouwplannen een duurzame omgang met regenwater te verplichten. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor herbouw. Met de wet is specifiek aangegeven dat de perceel eigenaar een eigen verantwoording heeft voor de verwerking van regenwater op zijn eigen terrein, mits doelmatig. Hiertoe heeft zij het mogelijk gemaakt om per verordening bewoners te verplichten om regenwater af te koppelen. Ten aanzien van de afkoppelverordening wordt verwezen naar bijlage II van het document “Bernheze notitie hemelwaterbeleid”.

Waterbergingsopgave

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de onderzoekslocatie twee bouwkavels te realiseren. Op basis van de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan zoals aangeleverd door de opdrachtgever beslaat het toekomstige bouwvlak per kavel circa 80 m².

Met inbegrip van bijgebouwen en erfverhardingen wordt per kavel uitgegaan van een toekomstig verhard oppervlak van 120 m².

Uitgaande van het toekomstig verhard oppervlak en de rekenregel van het waterschap bedraagt wateropgave per kavel 7,2 m³ (120 m² x 1 x 0,06).

Waterhuishouding

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. Per kavel dient in ieder geval 7,2 m³ geborgen te kunnen worden.

Op basis van de huidige planvorming zou binnen het plangebied per kavel voldoende ruimte beschikbaar moeten zijn om hemelwater bovengronds te bergen.

Ten aanzien van een bovengrondse verwerking van hemelwater, kan aan de westzijde van de kavels eventueel een zakgreppel, -sloot worden gerealiseerd.

Per kavel is in het plan ruimte aanwezig om een zakgreppel of sloot aan te leggen over een lengte van circa 20 m. Om de gehele wateropgave te kunnen bergen is derhalve een berging benodigd van circa 0,36 m³ per strekkende meter.

Wanneer in verband met GHG wordt uitgegaan van een maximale diepte van de voorziening van 0,5 m is, bij een talud van 1 op 1, een bodembreedte benodigd van minimaal 0,5 meter om de gehele wateropgave te kunnen bergen. De bovenbreedte van de bergingsvoorziening bedraagt in deze situatie 1,5 m. In een dergelijke situatie staat het water dan aan maaiveld. Om overlast richting percelen van derden te voorkomen kan met de vrijkomende grond op de perceelgrens een grondwal worden opgeworpen waardoor overtollig water te allen tijde afstroomt op eigen terrein.

Ten aanzien van de omgang met hemelwater zijn naast de realisatie van een zakgreppel of -sloot ook andere oplossingen mogelijk of een combinatie hiervan:

- regenwater (deels) opvangen in regenton/regenzuil.
- regenwater bergen in de tuin door de aanleg van een vijver.
- regenwater infiltreren in de tuin:
 - door de regenpijp af te zagen en met een bocht in de tuin (in een laagte) te laten lopen
 - door de aanleg van een grindbed.
 - door de aanleg van infiltratiekratten

Riolering

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een geringe toename in het aanbod van vuilwater op het riool. In overleg met de gemeente Bernheze zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader besproken moeten worden.

Conclusie

Het plangebied grenst het onlangs vastgestelde bestemmingsplan De Erven. In het kader van dit bestemmingsplan en de ontwikkeling zijn reeds meerdere onderzoeken uitgevoerd. Uit (veld)onderzoek blijkt dat de bodem een sterk homogeen voorkomen heeft en tot circa 4 m

- mv voornamelijk bestaat uit matig fijn en zeer fijn zand. Uit infiltratie onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Bij de berekening van de bergingsopgave voor de Erven is destijds uitgegaan van een gemiddelde k-waarde van 2,5 m/dag.

Op basis van grondwaterstandsgegevens uit het archief van TNO (B45E0128 en B45E0127), de actuele grondwaterstandsmetingen en de stromingsrichting van het grondwater (westelijk) is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de planlocatie vastgesteld op circa 6,5 m +NAP. Dit komt overeen met een GHG van circa 1 m -mv.

Per kavel is in het plan ruimte aanwezig om een zakgreppel of sloot aan te leggen over een lengte van circa 20 m¹. Om de gehele wateropgave te kunnen bergen is derhalve een berging benodigd van circa 0,36 m³ per strekkende meter. Uitgaande van een diepte van 0,5 m is, een talud van 1 op 1 en een bodembreedte van 0,5 meter kan de gehele wateropgave per kavel geborgen worden. In een dergelijke situatie staat het water dan aan maaiveld. Om overlast richting percelen van derden te voorkomen kan met de vrijkomende grond op de perceelgrens een grondwal worden opgeworpen waardoor overtollig water te allen tijde afstroomt op eigen terrein. Naast deze oplossing zijn ook andere oplossingen mogelijk.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna

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 het opstellen van een 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.

Door Econsultancy te Boxmeer is een QuickScan Flora en Fauna verricht: rapport 14101967, d.d. 27 augustus 2015. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek. Het veldbezoek heeft op 18 augustus 2015 plaatsgevonden.

Gebiedsbescherming

De QuickScan Flora en Fauna toetst voornamelijk aan de Flora- en Faunawet. Indien een plangebied echter in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, moet worden bepaald of er een effect valt te verwachten.

Het onderzoeksgebied is echter niet gelegen binnen de invloedssfeer van een natura 2000-gebied, noch binnen de invloedssfeer van de EHS, noch binnen de Groenblauwe mantel.

Soorten

Het onderzoek heeft verder tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

In onderstaande tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden (bomen/haag) buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk ¹	mogelijk ¹	nee	¹ afhankelijk van de hoeveelheid te verwijderen hederen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		13 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		800 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 2 km	nee	nee	nee	-

Bevindingen:

Door voldoende hedera (klimop) te behouden of tijdig voldoende schuilgelegenheid (struiken, hagen, etc.) te herplanten, wordt aantasting van essentieel leefgebied van de huismus bij voorbaat voorkomen. Overtredingen ten aanzien van de overige vogelsoorten kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen.

Daarnaast is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht. Met betrekking tot beschermde gebieden worden verder geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Conclusie

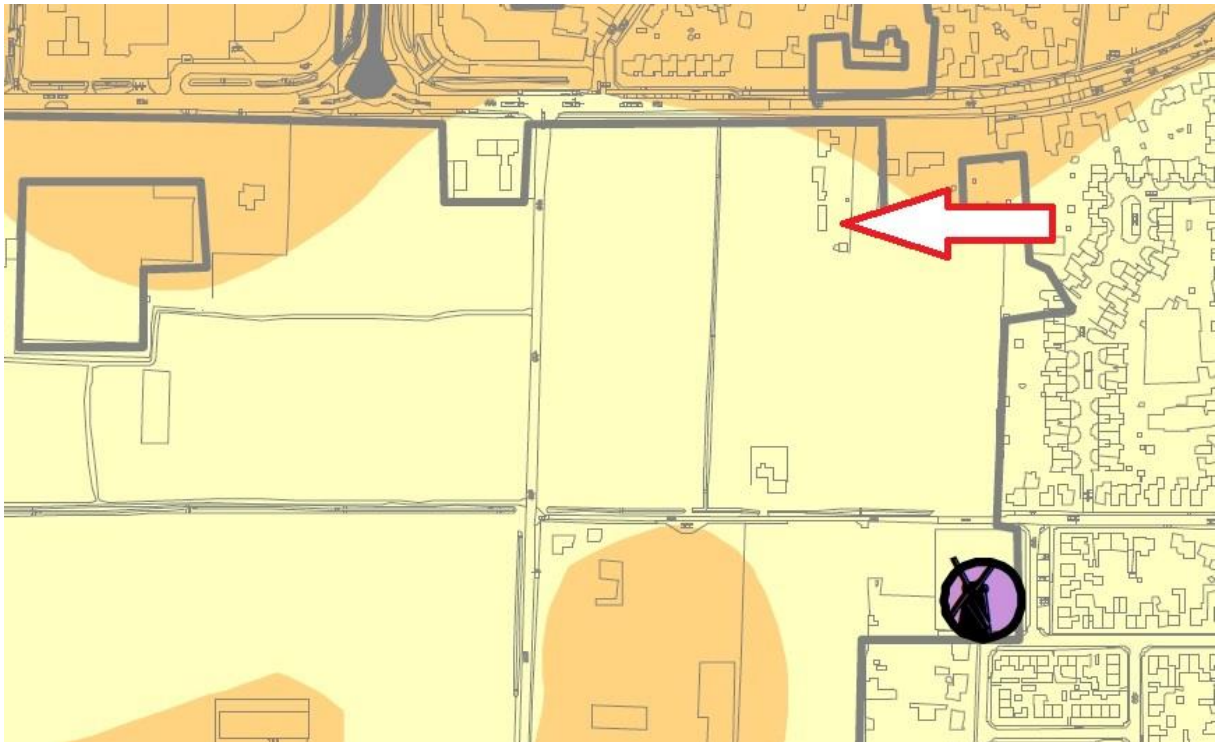
Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de herziening van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie onderhavige quickscan – goed mogelijk is.

Het volledige rapport is in de bijlage opgenomen.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een zone Waarde Archeologie 6 (lage verwachtingswaarde).



Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

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 |

Onderzoeksplicht

- | |
|---|
| Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m2. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m2. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m2. |
| Geen onderzoeksplicht. |
| Geen onderzoeksplicht. |

Voor deze gebieden geldt geen archeologische onderzoeksplicht.

Conclusie

Op grond van archeologie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de initiatieflocatie.

4.4 Bodem

Door Econsultancy te Boxmeer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002. De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2013) en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1), VROM, 2007.

Het onderzoeksrapport, d.d. 27 augustus 2015, met als nummer 14101966, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de onderzoekslocatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese, dat de bodem niet verontreinigd is.

Resultaten bodemonderzoek/veldonderzoek

De bodem bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Bovendien is de bodem tot minimaal 0,5 m -mv en maximaal 0,7 m -mv zwak humeus.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem op de onderzoekslocatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is matig verontreinigd met koper. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van zware metalen in het grondwater.

Conclusie

Gelet op het regionale karakter van de matige verontreiniging met koper in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanherziening van de onderzoekslocatie en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.5 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Econsultancy te Boxmeer heeft op 28 augustus 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoek rapportage met rapportnummer 14101968 van dit onderzoek is integraal als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Algemeen

Het wettelijk kader wordt voor het akoestisch onderzoek gevormd door de Wet geluidhinder. De gemeente Bernheze, waarvan Heesch deel uit maakt, heeft geen gemeentelijk geluidbeleid opgesteld.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een akoestisch aandachtsgebied (zone) heeft. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (Wgh, art.76 lid 1).

De Bosschebaan en Kruishoekstraat hebben beide 2 rijstroken met een maximumsnelheid van 50 kilometer/uur en zijn gelegen in stedelijk gebied, de zonebreedte bedraagt daardoor 200 meter. De bouwvlakken van het plan liggen volledig binnen de zones van de Bosschebaan en de Kruishoekstraat, waardoor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende wegen in acht dient te worden genomen (Wgh, art. 76).

Het plangebied is in stedelijk gebied gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1).

Berekening

De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Standaard reken- en meetvoorschrift geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 3.10.

In onderstaande tabel zijn de geluidsbelastingen inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven ten gevolge van de verschillende wegen.

Naam	Omschrijving	Bosschebaan	Kruishoekstraat
01	bv1	48	34
02	bv2	44	34

Conclusie

De geluidsbelastingen op de nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor een nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen niet noodzakelijk is. Op basis van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de realisatie van de twee woningen geen beperkingen gelden.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is.

Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in 2 woningen. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een Luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig. Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

4.7 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 (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. Sinds 11 november 2013 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Met deze wetgeving zijn tevens de bijbehorende regelingen en artikelen zijn de afgelopen periode in werking getreden. De vervoerszijde van het basisnet wordt verankerd met de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) en de Wet basisnet.

De ruimtelijke regels zullen worden opgenomen in een Amvb op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer: het Besluit externe veiligheid transportroutes. Het Bevt bevat de uitwerking van de ruimtelijke component van het basisnet. Doel van dit

besluit is waarborgen van een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Verder bevat het besluit onder andere regels die strekken tot het inzichtelijk maken van de kans op een ramp met veel slachtoffers en het op een transparante wijze wegen van het risico ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevt sluit aan op de risicobegrippen zoals deze in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden gehanteerd. Voor het plaatsgebonden risico¹ (PR) wordt een kans op overlijden van 1 op de 1 miljoen per jaar acceptabel geacht. Concreet betekent dit dat rondom (vaar-)wegen of hoofdspoorwegen een 10⁻⁶ /jr plaatsgebonden risicocontour zal moeten worden berekend en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een leiding het groepsrisico² (GR) dient te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bedoeld om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Bij een omgevingsvergunning milieu of een ruimtelijk besluit rond zo'n bedrijf moet het bevoegd gezag rekening houden met veiligheidsafstanden ter bescherming individuen (plaatsgebonden risico) en groepen personen (groepsrisico). In de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn bepaling en toepassing van de veiligheidsnormen verder uitgewerkt. Voor zogenaamde 'categoriale inrichtingen' geeft de Revi tabellen met vaste veiligheidsafstanden.

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om LPG-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties, spoorwegemplacements en bedrijven die onder het BRZO vallen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met deze eisen bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen. Op grond van het Bevi zijn in de Revi voor een aantal bedrijfscategorieën (LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, opslagplaatsen) vaste veiligheidsafstanden opgenomen. Het Bevi introduceert in artikel 14 een nieuw instrument, een veiligheidscontour, waarmee het bevoegd gezag (Wm en RO gezamenlijk) aan kan geven tot hoever risicovolle bedrijven of bedrijventerreinen kunnen uitbreiden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Per 1 januari 2011 is het Bevb van kracht geworden. Het Bevb sluit aan op de risicobegrippen zoals deze in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden gehanteerd.

Concreet betekent dit dat rondom buisleidingen een 10-6/j plaatsgebonden risicocontour¹ zal moeten worden berekend en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een leiding het groepsrisico dient te worden verantwoord. Het Bevb is van toepassing op:

- hogedruk aardgasleidingen (> 16 bar);
- brandstofleidingen voor de categorieën K1, K2 en K3 (inclusief brandstofleidingen van Defensie);
- overige leidingen met gevaarlijke stoffen zoals aangewezen bij ministeriële regeling.

Het betreft onder meer CO₂, buteen en chloor. Het Bevb is niet van toepassing indien deze leidingen zijn gelegen op het continentaal plat of in de territoriale zee. Verder vallen gasleidingen die deel uitmaken van het gasdistributienet onder de Gaswet (< 16 bar) en niet onder het Bevb.

Andere mogelijk planologisch relevante leidingen zoals elektriciteits-, afvalwater- en rioolwaterleidingen vallen niet onder het Bevb. Deze leidingen kennen geen waarden voor het PR en GR, en zijn dus niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Tenslotte vallen leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting niet onder het Bevb, tenzij de inrichting geen zeggenschap heeft over deze leidingen.

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.

Onderstaand is een uitsnede van de Risicokaart Externe Veiligheid opgenomen.

In de nabijheid van de initiatieflocatie zijn drie risicovolle bronnen geconstateerd, te weten de autosbelweg A59, een LPG-tankstation aan 't Dorp en een zwembad bij 't Plantsoen.

Het zwembad hoeft niet beschouwd als een Bevi-inrichting, maar valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Dit vanwege de aard en hoeveelheid van de aanwezige gevaarlijke stoffen. De inrichting beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour en/of invloedsgebied van het groepsrisico. Hiermee legt de inrichting geen beperkingen op de omgeving.

Conclusie

ROC.P2014.050.1.T

4.8 Bedrijven en milieuzonering (agrarisch en niet-agrarisch)

Algemeen

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.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiervoor wordt in het algemeen gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2012. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

Deze brochure kan ook omgekeerd worden toegepast. De bestaande bedrijven hebben invloed tot op een bepaalde afstand. Indien binnen die afstand de gevoeligheid verandert, heeft dat invloed op een bestaand bedrijf. In het kader dit onderzoek wordt gezien welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn wiens invloedgebied reikt tot de nieuwe gevoelige bestemmingen. Voor zover dit van toepassing is dient vervolgens gezien te worden welke invloed er te verwachten is.

Niet-agrarische bedrijven

Ten noorden, ten oosten, ten westen en ten zuiden van de ontwikkelingslocatie zijn alleen maar woningen gelegen (zie afbeelding).



De aanwezigheid van deze woningen hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat.

Ten noordwesten van de ontwikkelingslocatie is het bedrijventerrein Cereslaan gelegen. Hier is detailhandel, kantoren en bedrijvigheid uit milieucategorie 2 en 3.2 mogelijk.

Voor zowel detailhandel als kantoren geldt een richtafstand van 10 m tot een rustige woonwijk (0 m tot gemengd gebied). Voor bedrijvigheid uit milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 m tot een rustige woonwijk (10 m tot gemengd gebied) en voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 een richtafstand van 100 m tot een rustige woonwijk (50 m tot gemengd gebied).

De afstand van deze functies tot de ontwikkelingslocatie is respectievelijk circa 180 meter. Er wordt dan ook ruimschoots aan de richtafstanden voldaan. De aanwezigheid van het bedrijventerrein vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied is een aannemersbedrijf gelegen. Hiervoor geldt een richtafstand 50 m tot een rustige woonwijk (30 m tot gemengd gebied). De afstand van het bestaande bedrijf tot de nieuwe woningen bedraagt circa 200 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand.

Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm).

Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel Overzicht geurnormen Wgv

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied
<i>binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij gelden niet de maximale geurbelastingen, maar de minimale afstanden van 100 m binnen de bebouwde kom en 50 m buiten de bebouwde kom.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object¹ wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Onderzoek en conclusie

Ten zuid/westen van het plangebied is een intensieve veehouderij gevestigd. Het gaat hierbij om een pluimveehouderij. Om te bepalen of de aanwezigheid van de veehouderij een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling is een geurberekening uitgevoerd. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, is het plangebied volledig buiten de geurcontour gelegen.



De aanwezigheid van de intensieve veehouderij vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden wordt er daarnaast voor gezorgd dat de nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamde bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

5.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is de bestemming “Wonen” en een aantal aanduidingen (Bouwvlak, bouwaanduiding vrijstaand en specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting) opgenomen. Deze laatste betreft de verplichting om uiterlijk 3 maanden na de eerste in gebruik name van de nieuwe woningen, de bestaande bebouwing op het perceel te slopen.

5.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning.
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het nieuwe woonperceel met de daarbij behorende tuinen en erven. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend de realisatie van een woning binnen het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan.

Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De bijgebouwen mogen wel buiten het bouwvlak worden opgericht. Voor bijgebouwen dient voldaan te worden aan diverse situeringseisen. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen: Deze laatste betreft de verplichting om uiterlijk 3 maanden na de eerste in gebruik name van de nieuwe woningen, de bestaande bebouwing op het perceel te slopen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bernheze geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de particulier. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen waarvoor een planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden.

Bovendien hebben initiatiefnemers een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten voor de aanpassingen in het openbaar gebied.

Conclusie:

Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Eventuele zienswijzen zullen worden beoordeeld en afgewogen. In dit geval kan bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan besloten worden het plan op onderdelen te aan te passen.