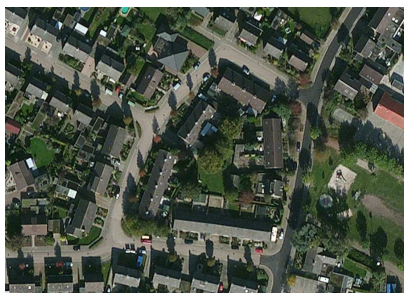


# Ontwerpwijzigingsplan

## Liebregtsplein, Vorstenbosch

Gemeente Bernheze





# Ontwerpwijzigingsplan

## Liebregtsplein, Vorstenbosch

Gemeente Bernheze

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:500

**Datum:**

Januari 2014

**Projectgegevens:**

TOE01-0252712-01C

REG01-0252712-01A

TEK01-0252712-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMR0.1721.BPLiebregtsplein-ow01

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                |           |
|----------|--------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>               | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                     | 1         |
| 1.2      | Doel                           | 1         |
| 1.3      | Plangebied                     | 1         |
| 1.4      | Vigerend bestemmingsplan       | 1         |
| 1.5      | Bij het plan behorende stukken | 3         |
| 1.6      | Leeswijzer                     | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>            | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>        | <b>7</b>  |
| 3.1      | Stedenbouwkundige beschrijving | 7         |
| 3.2      | Verkeer en parkeren            | 11        |
| 3.3      | Vertaling naar wijzigingsplan  | 11        |
| 3.4      | Juridische toelichting         | 11        |
| <b>4</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>         | <b>13</b> |
| 4.1      | Inleiding                      | 13        |
| 4.2      | Archeologie                    | 13        |
| 4.3      | Akoestiek                      | 15        |
| 4.4      | Bodem                          | 15        |
| 4.5      | Luchtkwaliteit                 | 17        |
| 4.6      | Water                          | 17        |
| 4.7      | Flora en fauna                 | 21        |
| 4.8      | Hinderlijke bedrijvigheid      | 24        |
| 4.9      | Externe veiligheid             | 25        |
| 4.10     | Verkeer en parkeren            | 26        |
| 4.11     | Economische uitvoerbaarheid    | 26        |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>               | <b>29</b> |
| 5.1      | Maatschappelijk                | 29        |

## Ingebonden bijlage

- 1 Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 23 januari 2014

## Separate bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Liebrechtsplein 2-28 Vorstenbosch, Van Oort Bodemonderzoek b.v., 26 februari 2013
2. Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 13 januari 2014



Ligging plangebied (Bron: Bing Maps, 2013)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer Mooiland wenst in het plangebied 8 bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied te slopen en daarvoor 10 woningen nieuw te bouwen. Deze woningen worden iets anders gesitueerd. Het binnenpleintje binnen het plangebied wordt tevens deels meegenomen als tuin van de woningen aan het Liebrechtsplein.

Het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' biedt geen ruimte om het gewenste plan te realiseren. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van maximaal 2 woningen. Om voor de nieuwe situatie een passende juridische regeling te verkrijgen, dient een wijzigingsplan te worden opgesteld waarmee de wijzigingsprocedure kan worden doorlopen.

## 1.2 Doel

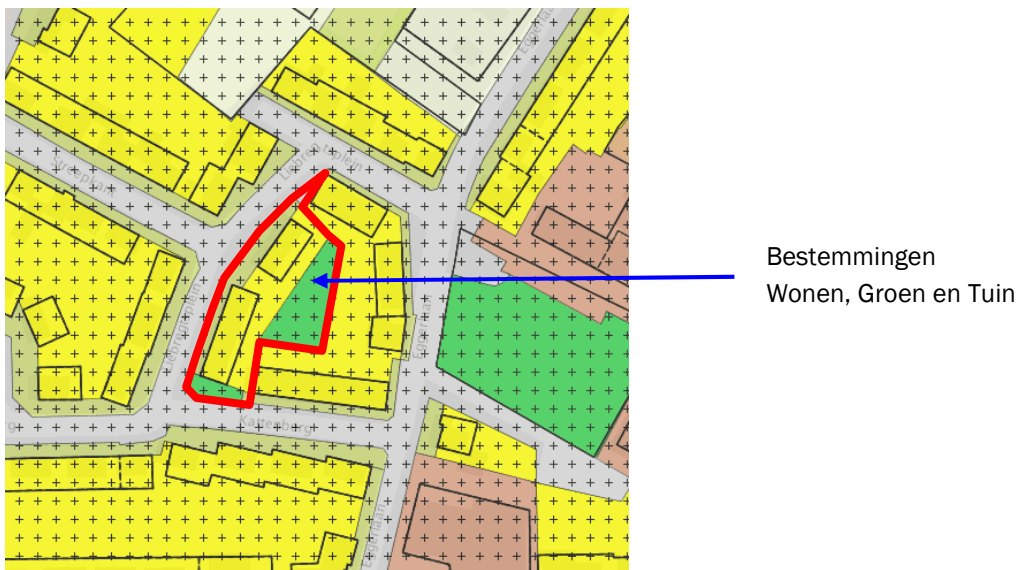
Het doel van het wijzigingsplan is het bieden van een juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

## 1.3 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de westzijde van de kern Vorstenbosch. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door het Liebrechtsplein, aan de noord- en zuidzijde door de achterkanten van de woningen aan het Liebrechtsplein en aan de oostzijde vormen de achterkanten van de woningen aan de Eggerlaan de plangrens. Het betreft hier in de huidige situatie een 8 woningen van 1 laag met kap met omringend tuingroen en een achterliggend pleintje.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Dit plan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Voor de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 18.5.



Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m<sup>3</sup>, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup>;
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De voorgenomen realisatie van de woningen past dus niet direct in het vigerend bestemmingsplan omdat in het bestemmingsplan een andere bestemming is opgenomen en de bouwvlakken niet toereikend zijn. De ontwikkeling past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de realisatie van woningen toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.

## **1.5 Bij het plan behorende stukken**

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, waarin aangesloten wordt bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

## **1.6 Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend wijzigingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid is ook beschreven in hoofdstuk 4. Tot slot bevat hoofdstuk 5 een toelichting op de gevolgde procedures.



## 2 Beleidskader

De vervanging en toevoeging van 2 woningen aan het Liebrechtsplein valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' waarin het toevoegen van 2 woningen wordt mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling past binnen het beleid van inbreiden voor uitbreiden en past binnen het volkshuisvestingsbeleid. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is ook reeds een beleidsmatige afweging gemaakt voor het toestaan van 2 extra woningen middels een wijzigingsbevoegdheid. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid.



Luchtfoto bestaande situatie Liebrechtsplein



Zicht vanaf oostzijde 2<sup>e</sup> blokje woningen



Zicht vanaf oostzijde 1<sup>e</sup> blokje woningen



Zicht vanaf westzijde



Zicht vanaf Streepkant

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Stedenbouwkundige beschrijving

Het totale woningbouwplan bestaat uit 16 zogenaamde nultredenwoningen, die zowel programmatisch als qua architectuur een belangrijke bijdrage leveren aan het dorp. Het plan bestaat uit 6 te renoveren woningen en 10 nieuwbouwwoningen. De renovatie van de woningen past binnen het bestemmingsplan. Dit voorliggende wijzigingsplan betreft daarom alleen de 10 nieuwbouwwoningen.

De huidige 8 woningen voldoen technisch niet meer aan de eisen en wensen van 2014. Daarnaast is steeds meer vraag naar dit type nultredenwoningen. Op de locatie van de 8 woningen zullen daarom 10 nieuwe modernere woningen gerealiseerd worden. De ligging van de bestaande woningen past goed binnen de buurt, de stedenbouwkundige opzet wordt dan ook slecht beperkt gewijzigd. De 6 noordelijke woningen krijgen een iets grotere tuin en aan de voorzijde wordt de mogelijkheid geschapen parkeerruimte te creëren.

Aan de achterzijde van de woningen zal een wadi aangelegd worden waarin de waterberging van het gebied kan worden gerealiseerd.



Impressie bovenaanzicht woningbouwplan met aangegeven plangebied

Zowel in hoofdvorm als in kleur- materiaaltoepassing zullen de woningen zich als een samenhangend geheel presenteren.

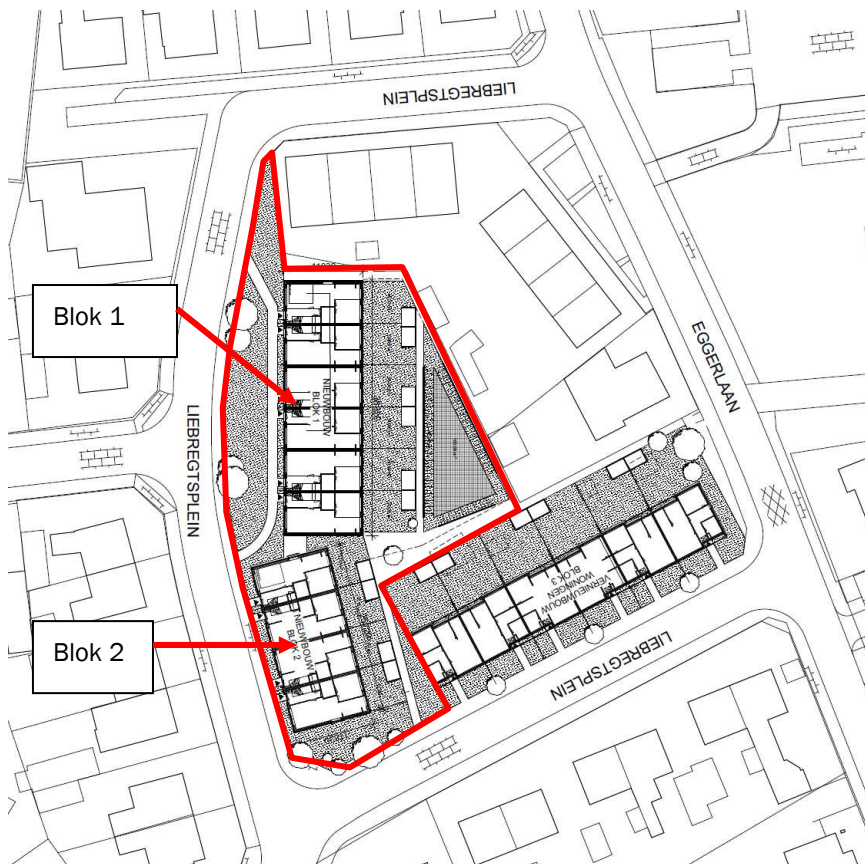
De woningen zijn in doorsnede eenvoudig: een laag met kap, zoals nu ook het geval is. Een dorps gevarieerd beeld wordt onder andere bereikt door op enkele plaatsen de langskap te verdraaien zodat er een topgevel ontstaat aan de straatzijde. De kopgevels worden waar mogelijk, en zinvol, voorzien van ramen.

De woningen krijgen een antracietkleurige gevel, hierbij wordt een hoogwaardige strengperssteen gebruikt. Om de ramen zijn witte raamlijsten aangebracht om de gevels, die een bescheiden hoogte hebben, van een levendig accent te voorzien.

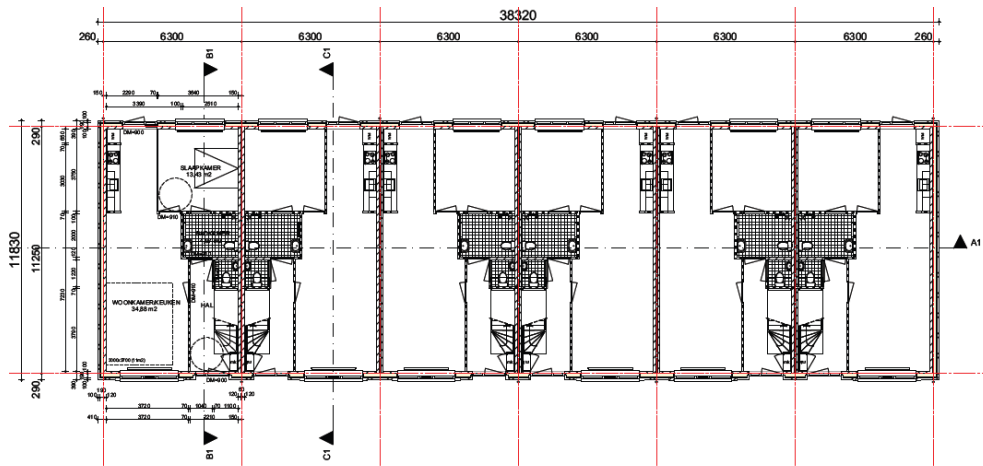
In combinatie met de witte lijsten en houtaccenten krijgen de woningen een frisse en chique, tijdloze uitstraling. De daken zullen belegd worden met terra cotta kleurige dakpannen.



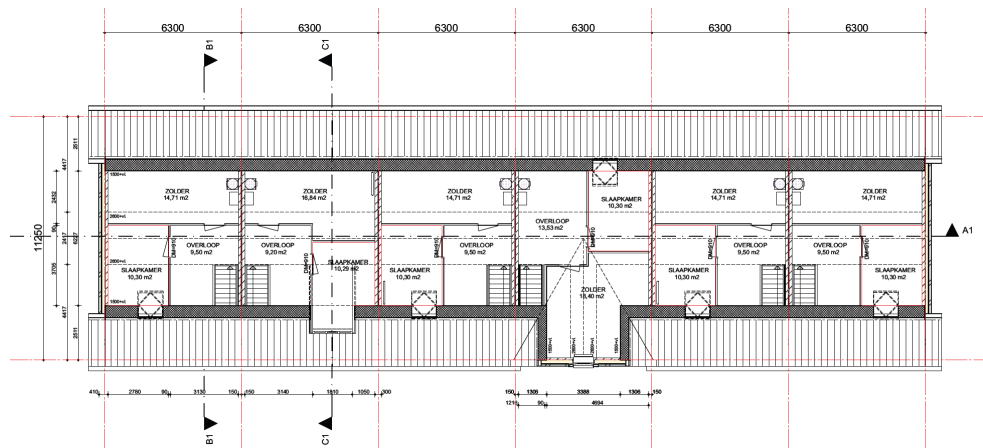
3D beeld nultredenwoningen Liebrechtsplein



Indeling woningen Liebrechtsplein



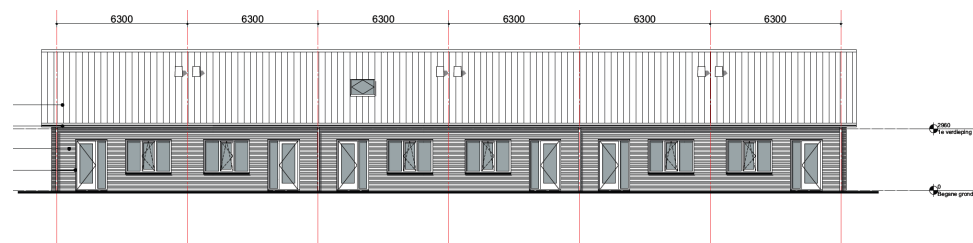
PLATTEGROND BEGANE GROND BLOK 1



PLATTEGROND 1e VERDIEPING BLOK 1

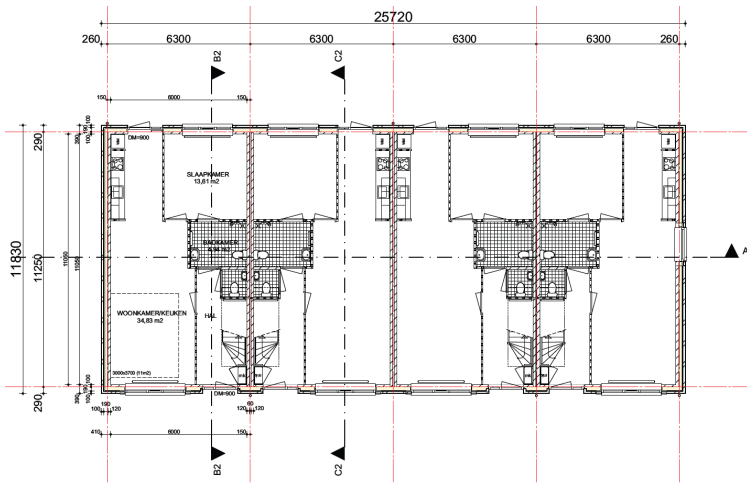


VOORGEVEL BLOK 1

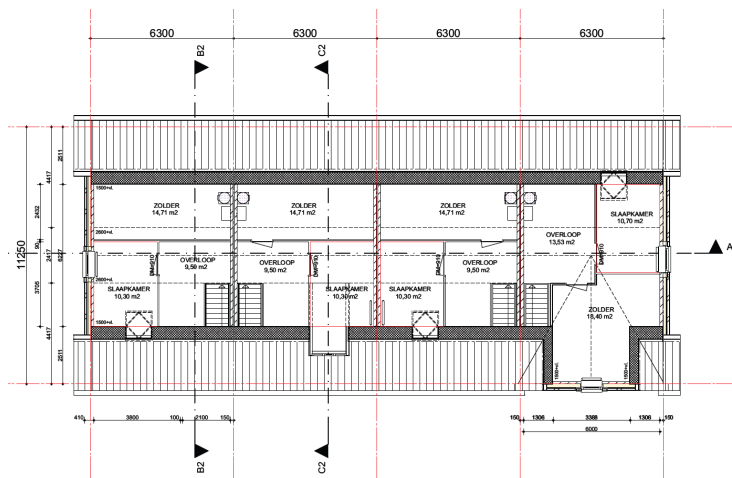


ACHTERGEVEL BLOK 1

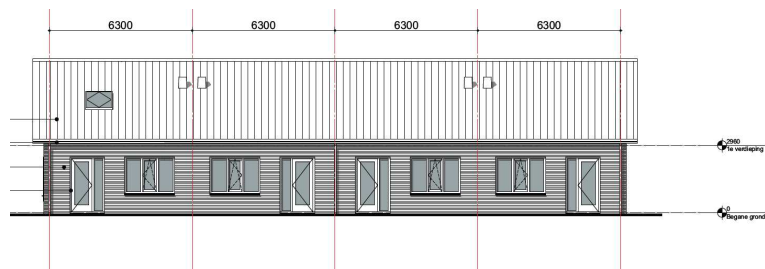
Plattegronden en gevelaanzichten woningen Blok 1



PLATTEGROND BEGANE GROND BLOK 2



PLATTEGROND 1e VERDIEPING BLOK 2



ACHTERGEVEL BLOK 2



VOORGEVEL BLOK 2

Plattegronden en gevelaanzichten woningen Blok 1

### **3.2 Verkeer en parkeren**

De ontwikkeling betreft het toevoegen van 2 woningen en het verschuiven van de bouwvlakken. Omdat de twee in de bestaande situatie aanwezige carports niet gehandhaafd kunnen blijven dienen naast het aantal parkeerplaatsen voor de twee toe te voegen woningen (2 x 2 pp) ook nog 2 parkeerplaatsen extra in of in de omgeving van het plangebied te worden gerealiseerd.

Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen deze parkeerplaatsen worden meegenomen.

### **3.3 Vertaling naar wijzigingsplan**

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is uitgegaan van de regelingen zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Op het perceel zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen van kracht. Om de nieuwe woningen mogelijk te maken, zijn de bestaande bestemmingen beperkt van vorm veranderd en zijn de bouwvlakken gewijzigd. Aan de bouwvlakken zijn maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingstypologie aaneengebouwd toegekend.

De bouwvlakken zijn zoals in de huidige situatie opgenomen tot in de perceelsgrens. Dit wijkt af van de regels in de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan. In de regels bij dit bestemmingsplan is daarom de regel opgenomen dat in bij de eindwoningen van de aaneengebouwde woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 0 meter mag bedragen.

In de tuinbestemming voor de woningen is het mogelijk gemaakt maximaal 6 parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de parkeersituatie in de omgeving niet te verslechteren.

### **3.4 Juridische toelichting**

De regels van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 1 juni 2011, blijven, op bovenstaande punten na, onveranderd van toepassing.

Bij dit wijzigingsplan zijn voor de helderheid en makkelijkere raadpleegbaarheid ook alle ongewijzigde regels opgenomen.



## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De volgende planologische en milieuhygiënische aspecten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied relevant: archeologie, akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

### 4.2 Archeologie

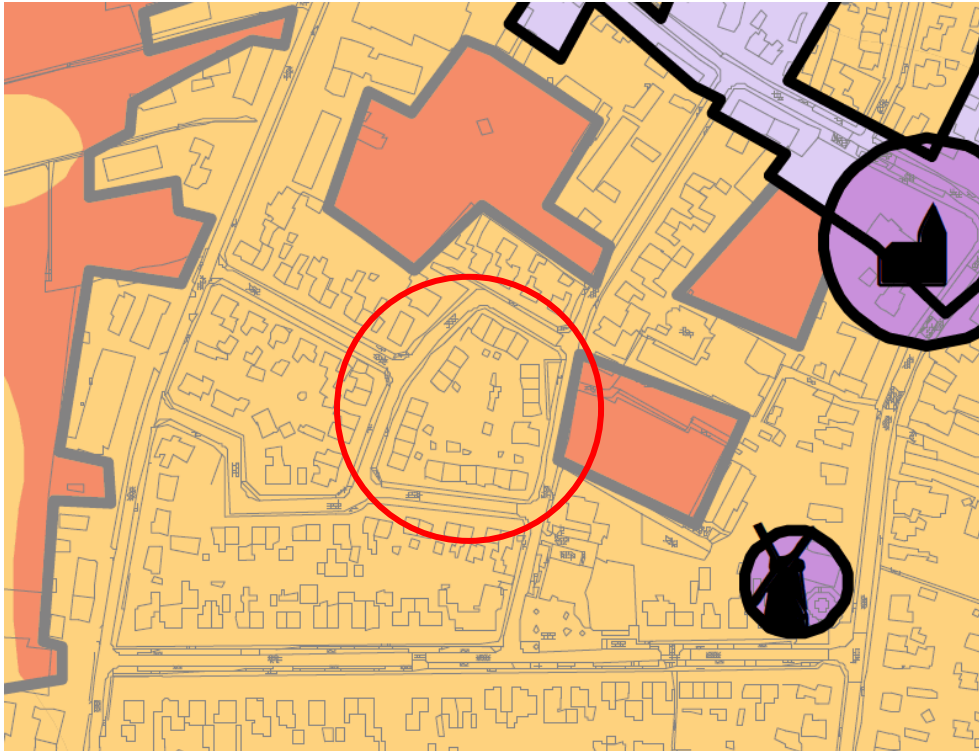
De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze'.

De nota archeologiebeleid geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer en is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag.

Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden.

In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachting)waarde is aangegeven.



- 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

Uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze met in rood plangebied (Bron: gemeente Bernheze)

Categorie 1 (Archeologisch monument) is niet in het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' opgenomen omdat er geen archeologische monumenten binnen de gemeente Bernheze aanwezig zijn. De overige categorieën zijn doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Ten slotte is voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toegepast.

Op de locatie is in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500m<sup>2</sup>.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op minder dan 2.500 m<sup>2</sup>. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk

### **Conclusie**

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

## **4.3 Akoestiek**

### **4.3.1 Wegverkeerslawaaai**

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Voorliggende locatie is gelegen binnen een 30 km-zone. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet verplicht.

Daarnaast is de locatie nabij de wegen Liebrechtsplein en Eggerlaan gelegen. Deze wegen hebben de functie van een woonstraat en daarmee lage intensiteiten. Hierdoor is er op de ontwikkelingslocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om bovenstaande redenen is een akoestisch onderzoek niet verricht, maar worden geen belemmeringen verwacht in het kader van akoestiek ten gevolge van wegverkeer.

### **4.3.2 Industrielawaai**

In de paragraaf hinderlijke bedrijvigheid wordt nader in gegaan op het aspect industrielawaai.

### **Conclusie**

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

## **4.4 Bodem**

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Van Oort Bodemonderzoek b.v. is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 26 februari 2013 is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op de locatie aan de Liebrechtsplein 2-28 te Vorstenbosch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de nieuwbouw van een 18-tal woningen.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren tegen de nieuwbouw en woonfunctie. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zoja, wat hiervan de aard en concentraties zijn.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. In de onderstaande tabel zijn de analyseresultaten kort samengevat:

|                       |   |                                         |
|-----------------------|---|-----------------------------------------|
| • <i>Bovengrond:</i>  | < | Achtergrondwaarde                       |
| • <i>Ondergrond:</i>  | < | Achtergrondwaarde                       |
| • <i>Grondwater :</i> | > | Tussenwaarde; zink                      |
|                       | > | Streefwaarde; barium, cadmium en nikkel |

Het grondwater is licht tot matig verontreinigd. Een herbemonstering van het grondwater heeft niet geleid tot andere resultaten. Aangenomen mag worden dat de licht tot matig verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater de lokale achtergrondwaarden benaderen. Zware metalen worden regelmatig in verhoogde concentraties aangetroffen in het grondwater in de regio zonder duidelijk aanwijsbare reden.

Vanwege een overschrijding van de tussenwaarde is in principe een vervolgonderzoek nodig naar de zinkverontreiniging in het grondwater. Naar alle waarschijnlijkheid gaat het echter om een lokaal verhoogde achtergrondwaarde. Er is op of nabij de onderzoekslocatie geen mogelijke verontreinigingsbron aan te wijzen en in de vaste bodem is geen verontreiniging met zink aangetoond.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw. Een aanvullend grondwateronderzoek wordt niet zinvol geacht. Vanwege de matige kwaliteit van het grondwater wordt geadviseerd gebruik daarvan zoveel mogelijk te beperken.

## Conclusie

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

## 4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

### Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan maakt 2 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit wijzigingsplan.

## 4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in januari 2013 navolgende watertoets opgesteld.

#### 4.6.1 **Beleid en regelgeving**

##### **Waterschap Aa en Maas**

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

Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

- |                                             |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| - Wateroverlastvrij bestemmen               | - water als kans           |
| - Scheiding van vuil en schoon (hemel)water | - meervoudig ruimtegebruik |
| - Doorlopen van de afwegingsstappen         | - voorkomen van vervuiling |
| - Hydrologisch neutraal ontwikkelen         | - waterschapsbelangen      |

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren.

Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

##### **Gemeente Bernheze**

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is

“Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocaties zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan “Werken met water, voor nu en later”, het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

#### 4.6.2 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 9,8 m + NAP (AHN2), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van circa 150 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180-250 cm onder maaiveld. Op basis van deze gegevens wordt gerekend met een GHG van circa 40 cm onder maaiveld (worst-case). De grondwaterstanden zijn bepaald op basis van de wateratlas van Brabant en de website [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl).

De k-waarde van de infiltratiesnelheid wordt afgeleid van het bodemtype. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 0.3 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als enkeerdgronden ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het 'ondiep' (via de bodem) af naar een beekstelsel.

#### 4.6.3 Beschrijving toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de vervanging van de bestaande bebouwing aan het Liebrechtsplein en toevoeging van 2 woningen, alsmede de bijbehorende parkeervoorzieningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak in de navolgende tabel weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. najaar 2013, worden geboden. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die statisch gezien éénmaal per 10 jaar voorkomt ( $T=10+10\%$ ). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar ( $T=100+10\%$ ) geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

| Oppervlakte               | Huidige situatie | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )* |
|---------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| Dakoppervlakte bebouwing* | 478              | 780                                     |
| Terreinverharding privé** | 239              | 390                                     |
| openbaar***               | 0                | 200                                     |
| Onverhard terrein         | 1558             | 905                                     |
| Totaal                    | 2275             | 2275                                    |

\* indicatieve maatvoering op basis van verkavelingsplan

\*\* aanname privé terreinverharding (50% van bebouwd oppervlak)

\*\*\* aanname openbaar terreinverharding 6 parkeerplaatsen (110 m<sup>2</sup>) en stoep

#### 4.6.4 Conclusie en aanbevelingen

##### **Waterkwantiteit**

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft een toename van het verhard oppervlak van circa 653 m<sup>2</sup> tot gevolg. In totaal leidt dit tot een toekomstig verhard oppervlak van circa 1.370 m<sup>2</sup>, waarvan circa 780 m<sup>2</sup> bestaat uit dakoppervlak en circa 590 m<sup>2</sup> verharding.

Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak. Hierbij dient ook de bestaande verharding of bebouwing, die wordt geïntegreerd in het planvoornemen, te worden meegenomen in de waterbergingsopgave.

Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald.

Op basis van deze berekening dient voor de toename aan verharding een bergingsvoorziening met een inhoud van 33 m<sup>3</sup> gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die statistisch eens in de tien jaar ( $T=10+10\%$ ) voorkomt. De bergingsbehoefte bij een bui van  $T=100+10\%$  bedraagt 45 m<sup>3</sup>.

De waterbergingsopgave voor het gehele (nieuw) toekomstig verhard oppervlak bedraagt 69 m<sup>3</sup>. De bergingsbehoefte bij een bui van  $T=100+10\%$  bedraagt 95 m<sup>3</sup>.

##### **Waterbergingsvoorziening**

Binnen het verkavelingsplan is een wadi voorzien. Om 69 m<sup>3</sup> te bergen is echter een grotere waterberging noodzakelijk dan met de wadi kan worden gerealiseerd. De voorziene wadi heeft een oppervlak van 105 m<sup>2</sup>. Bij een diepte van de wadi van 0.40 meter en taluds van 1:3 is een oppervlakte van 240 m<sup>2</sup> benodigd. Er wordt dan ook geadviseerd om de resterende benodigde waterberging door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren, in de vorm van een grindkoffer of infiltratiekragen. Een dergelijke infiltratievoorziening vormt een waterreservoir en infiltratievoorziening tegelijk. Hierdoor wordt zowel het gemeentelijk rioleringsstelsel ontlast alsmede de grondwaterstand op peil gehouden. In het geval van een extreme neerslagsituatie is een (nood)overloop aanwezig naar het gemeentelijk rioolstelsel, zodat er geen wateroverlast optreedt op eigen terrein of bij derden.

De gemeente Bernheze is zich bewust van het feit dat een compensatie van het totaal toekomstig verhard oppervlak naar alle waarschijnlijkheid niet haalbaar is bij het voorliggend initiatief. Tot dit doel wordt de uiteindelijke situering, maatvoering én omvang van de waterberging in een later stadium nader bepaald.

### **Rioleringssysteem**

Het stedelijk gebied van de kern Vorstenbosch is in de bestaande situatie nog aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden riolsysteem voor hemel- en vuilwater. De aansluiting op het gemeentelijk rioleringssysteem vindt in de huidige situatie plaats het Liebrechtsplein.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast en wordt een bijdrage geleverd aan de watersituatie in de kern Vorstenbosch.

### **Waterkwaliteit**

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

### **Proces**

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

## **4.7 Flora en fauna**

In december 2013 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het plangebied. Het doel van de quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan. In het rapport, behorende bij het onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

### **4.7.1 Beschermde natuurgebieden**

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek' worden uitgesloten.

#### 4.7.2 Beschermde soorten

##### *Tabel 2 en 3 soorten en jaarrond beschermde vogelnesten*

Zwaardere beschermde vleermuizen worden verwacht in de bebouwing in het plangebied. Daarnaast wordt de gebouwde bewoonde huismus verwacht. In de bebouwing zijn elementen, ruimtes, dak- en nokpannen aanwezig die in potentie geschikt zijn voor deze soorten. Het is noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van deze soorten om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

In tabel 1 (volgende pagina) is een overzicht weergegeven van de mogelijke voorkomende beschermde soorten in het plangebied. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ont-heffing in het kader van de Flora- en faunawet.

##### *Algemene Broedvogels*

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie tevens tabel 1).

In een kastanje in het plangebied is een nest aangetroffen. Aangezien het geen jaar-rond beschermd nest betreft, is dit nest enkel beschermd in de broedperiode wanneer gebroed wordt en wanneer jongen aanwezig zijn. Buiten deze periode is een dergelijk nest niet beschermd en kan deze verwijderd worden. Dit betekent dat de boom in het plangebied buiten het broedseizoen gerooid dient te worden.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient vooraf aan de werkzaamheden de te rooien vegetatie in het plangebied gecheckt te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat er sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied of de directe omgeving kan het plangebied niet vrijgegeven worden en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen te worden:

- De werkzaamheden aan de hoogopgaande vegetatie wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel).
- Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot na het broedseizoen.

Tabel 1: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

| Soortgroep/<br>soort    | Ingrep<br>verstoring | Nader<br>onderzoek | Ontheffing<br>noodzakelijk? | Bijzonderheden/<br>opmerkingen                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vleermuizen             | Mogelijk             | Ja                 | Mogelijk                    | Onderzoek naar belang en functie gebouwen als verblijfplaats.                                                                                         |
| Huismus                 | Mogelijk             | Ja                 | Mogelijk                    | Onderzoek naar belang en functie gebouwen als verblijfplaats.                                                                                         |
| Broedvogels<br>algemeen | Mogelijk             | Nee                | Nee                         | Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen. Zo is in de kastanje concreet een nest aangetroffen. |

#### 4.7.3 Nader onderzoek

Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen en de huismus om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Vleermuizen gebruiken hun leefgebied door het jaar heen op verschillende manieren. Daarom is het nodig om een vleermuisonderzoek verspreid over het seizoen uit te voeren (mei/juni - september/oktober) conform het meest recente vleermuisprotocol (2013). In de handleiding broedvogelonderzoek van SOVON (2011) zijn datumgrenzen aangegeven waarbinnen het nader onderzoek naar huismus moet plaatsvinden. Dit komt neer op de periode van 10 maart - 20 juni.

## 4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

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

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

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

De omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als rustige woonwijk.

### Agrarische bedrijven

Aan de Kapelstraat zitten twee agrarische bedrijven.

- Kapelstraat 7 is een kleine rundveehouderij met alleen dieren met vaste afstanden waar aan voldaan wordt.
- Aan de Kapelstraat 11 en 26 is de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken, dit is een kleinschalig akkerbouwbedrijf geworden. Ook hier zijn de afstanden geen probleem.

Verder ligt er ook nog een aantal agrarische bedrijven aan de Hondstraat nr 2, 16, 25 en 32. Aangezien hier meerder woningen zijn gelegen tussen de nieuwe woningen (en er momenteel natuurlijk ook al woningen staan) en de agrarische bedrijven en ook de afstand groot is, vormt dit geen belemmering. De agrarische bedrijven worden niet gehinderd door de komst van de vervangende woningen en de bewoners zullen geen hinder ondervinden van de agrarische bedrijven.

### Overige bedrijvigheid

Aan de Kerkstraat zijn meerdere industriële bedrijfjes gelegen, maar zeker geen bedrijven die een hindercontour hebben van meer dan 100 meter. Aangezien de afstand meer dan 100 meter is tot de eerste woning aan het Liebrechtsplein vormen deze belemmering. Ook de school met sporthal heeft geen hindercontour die over het plangebied ligt.

In paragraaf 4.10 is de situatie beschreven ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling en daarmee mogelijk aanwezige extra hinder.

## Conclusie

Er worden vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Externe veiligheid

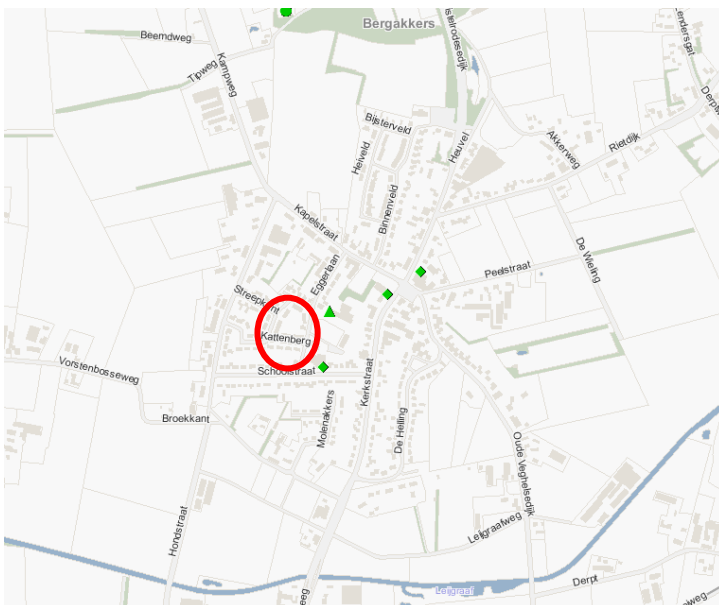
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat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

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

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

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

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

In Vorstenbosch zijn de geen inrichtingen gelegen, welke in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

Daarnaast loopt over de A50 een transportroute van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot aan de A50 is dusdanig groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied is gelegen.

#### **Conclusie**

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

### **4.10 Verkeer en parkeren**

Het plangebied is direct ontsloten op de het Liebrechtsplein en vandaaruit op de Eggerlaan. De realisatie van de 2 extra woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. In de huidige situatie zijn reeds 8 woningen aanwezig.

Omdat de twee in de bestaande situatie aanwezige carports niet gehandhaafd kunnen blijven dienen naast het aantal parkeerplaatsen voor de twee toe te voegen woningen (2 x 2 pp) ook nog 2 parkeerplaatsen extra in of in de omgeving van het plangebied te worden gerealiseerd. Dus in totaal 6 parkeerplaatsen.

Binnen de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van de woningen is de mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te realiseren. Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen deze parkeerplaatsen worden meegenomen.

#### **Conclusie**

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

### **4.11 Economische uitvoerbaarheid**

#### **Uitvoerbaarheid**

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### **Kostenverhaal**

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

**Conclusie**

Met betrekking tot het aspect economische uitvoerbaarheid zijn geen problemen te verwachten.



## 5 Procedure

### 5.1 Maatschappelijk

Het concept-ontwerpwijzigingsplan 'Liebrechtsplein, Vorstenbosch' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

