



Vorstenbosch, gemeente Bernheze

Wijzigingsplan Peelstraat ong. Vorstenbosch

Toelichting, regels en verbeelding

Identificatienummer:

NL.IMRO. 1721.BPPeelstraatong-vg01



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: Wijzigingsplan Peelstraat ong. Vorstenbosch

Datum: 10 juli 2015
Projectnummer: 2012.114
Status / versie: vastgesteld / 10-07-15

Initiatiefnemer: G. van den Brand

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: T. (Teun) van de Camp Msc. en mr. D. (David) Wintraecken

Telefoonnummer: (06) 146 488 29
Faxnummer: (084) 745 81 60
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.2 Doel wijzigingsplan	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Bestaande situatie en planbeschrijving	8
3. Ruimtelijk beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
4. Milieuhygiënische aspecten	16
4.1 Inleiding en aanleiding.....	16
4.2 Geluid	16
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	17
4.4 Bodem.....	20
4.5 Water	21
4.6 Flora en fauna	23
4.7 Verkeer en parkeren	24
4.8 Overige aspecten	25
5. Beeldkwaliteit, ruimtelijke inpassing en kwaliteits- verbetering.....	27
5.1 Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing	27
5.2 Kwaliteitsverbetering	28
6. Juridische aspecten.....	29
7. Uitvoeringsaspecten.....	30
7.1 Economische uitvoerbaarheid	30
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
8. Conclusies wijzigingsplan.....	31

Bijlagen

1. Ingenieursburo Ulehake; Scan milieuzonering; 3 april 2013
2. Omgevingsdienst Brabant Noord; Akoestisch onderzoek Van Heertum/BP Rietdijk-Peelstraat; kenmerk: 75031253; 26 maart 2015
3. NIPA Milieutechniek b.v.; verkennend bodemonderzoek; 12 april 2012
4. Buro Maerlant; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 27 juni 2013
5. Blom Ecologie; Kwaliteitsverbetering Peelstraat ong. Vorstenbosch; BE/2015/104; 9 juli 2015

1. Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

De initiatiefnemer heeft het voornemen om twee woningen toe te voegen op het perceel naast de Peelstraat 3 in Vorstenbosch. De initiatiefnemer wil daarbij de mogelijkheid hebben om de twee vrijstaande woningen of twee geschakelde woningen op te richten. De gemeente Bernheze heeft aangegeven dat de ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar is en niet van die omvang dat het de projectmatige ontwikkelingen in Vorstenbosch frustreert. De gemeente geeft verder aan bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bouw van de twee woningen. Hiervoor kan van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" gebruik worden gemaakt. Met het wijzigingsplan moet worden aangetoond dat er geen planologische en milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Om aan te tonen dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen zijn, is een onderhavig wijzigingsplan opgesteld waarin deze ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid wordt aangetoond.

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Vorstenbosch. Het plan is gelegen in de gemeente Bernheze. Zie afbeelding 1. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 707.

Onderstaand is een luchtfoto toegevoegd van de huidige situatie.

Afbeelding 1: luchtfoto's planlocatie in Vorstenbosch (bron: maps.live.com)



De Peelstraat is een straat met vrijstaande woningen. De bestaande en toekomstige (Ruimte voor Ruimte-)woningen staan op ruime percelen. Hoofd- en bijgebouwen staan op enige afstand van de perceelsgrens en er zijn geen geschakelde bouwmassa's aanwezig. Dit levert een groene dorpse woonstraat op die de overgang naar het buitengebied vormgeeft.

Afbeelding 2: schetsmatige impressie verkaveling



1.2 Doel wijzigingsplan

Zoals reeds vermeld, vigeert het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" binnen het voorliggende plangebied. Dit plan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Bernheze. In het huidige bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor wonen, maar er is/zijn geen bouwvlak(ken) aan het perceel toegekend. Een wijziging van het vigerende plan dient derhalve te worden doorgevoerd om de ontwikkeling van woningen juridisch mogelijk te maken.

In artikel 18.5 van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" is opgenomen 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 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- 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.

Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde voorwaarden voor wijziging wordt voldaan. Bij de vertaling van het voorliggende initiatief in het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling, zoals opgenomen in artikel 18.5 van het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze".

Het ten uitvoer brengen van de oprichting van twee woningen kan gerealiseerd worden, indien aan een aantal deels juridische voorwaarden wordt voldaan. Het betreft daarbij de volgende drie voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een wijzigingsplan als basis voor het doorvoeren van de bestemmingsplanwijziging;
2. het met een wijzigingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" (vastgesteld d.d. 01-06-2011, in werking d.d. 17 november 2011). Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' heeft en is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Afbeelding 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan "De kommen van Bernheze"



De belangrijkste voorwaarde welke de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' met zich meebrengt is dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek;

- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de onder a opgenomen bouwhoogte vermeerderd met $\frac{1}{30}$ van de afstand tussen het bouwwerk en het middelpunt van de molen;
- c. In afwijking van sub a en b van dit artikel zijn bouwwerken tot een hoogte van 5,5 m in ieder geval toegestaan.

In de regels van dit wijzigingsplan wordt daar dan ook rekening mee gehouden.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het wijzigingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk beleidskader aan bod. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De aspecten beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing worden behandeld in hoofdstuk 5, de juridische aspecten in hoofdstuk 6 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 beschrijft de conclusies van dit wijzigingsplan. Hier wordt met name nog eens aandacht besteed aan de voorwaarden waaraan volgens het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" moet worden voldaan om een wijziging mogelijk te maken.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

2.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan "Peelstraat ong. Vorstenbosch" geeft een juridische regeling voor de realisatie van de gewenste bestemmingswijziging. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op dit concrete plan. Het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" blijft voor het overige ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt kort weergegeven wat de ontwikkelingen zijn, die aanleiding zijn geweest voor onderhavig wijzigingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een korte beschrijving van de gewenste situatie.

2.2 Bestaande situatie en planbeschrijving

De planlocatie betreft een braakliggend stuk grasland aan de Peelstraat. De locatie is bijzonder doordat het aansluit op het buitengebied én op korte afstand is gelegen op het dorpscentrum van Vorstenbosch. De Peelstraat kenmerkt zich door hier en daar wat bebouwing in de vorm van (bedrijfs)woningen en kleine bedrijfjes en een zoeklocatie Ruimte voor Ruimte Rietdijk/Peelstraat.

Voor een luchtfoto van de huidige situatie wordt verwezen naar afbeelding 1.

De initiatiefnemer heeft voor de volledigheid ook een 3d-schets laten maken van de mogelijke nieuwe ontwikkeling. Op deze wijze wordt duidelijk hoe het plan zich verhoudt tot het straatbeeld van de bestaande situatie. Deze afbeelding is navolgend toegevoegd.

Afbeelding 4: nieuwe woningen worden rechts toegevoegd ten opzichte van de bestaande woning



Voor wat betreft de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Er wordt daarbij ook aangesloten bij het stedenbouwkundig advies van december 2011 van de gemeente Bernheze. Hierin is aangegeven dat alle woningen maximaal één laag met kap zijn. Door de kleine percelen zullen de woonoppervlaktes ook gering zijn.

Onderstaande afbeelding geeft het zijaanzicht (bovenste afbeelding) en het vooraanzicht (onderste afbeelding) weer.

Afbeelding 5: dwarsprofielen nieuwe woningen (ten opzichte van bestaande bebouwing)



3. Ruimtelijk beleidskader

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Zoals hierna in hoofdstuk 4 zal blijken, past de toevoeging van twee nieuwe woningen aan de Peelstraat in Vorstenbosch binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.5 van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". In het kader van dit bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Wel is het zo dat er sinds de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan beleid is gewijzigd. In dit hoofdstuk wordt daarom kort op de nieuwe beleidsstukken ingegaan.

Ten opzichte van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" begin 2012 De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Ook heeft er een wijziging van het provinciale beleid plaatsgevonden. Er wordt daarom kort ingezoomd op de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.1 Rijksbeleid

Voor wat betreft het Rijksbeleid dient te worden aangesloten op de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu.

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen.

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.

- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.
- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Conclusies Rijkbeleid voor wijzigingsplan(locatie)

Het voorliggende wijzigingsplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;

2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (de Structurenkaart, zie afbeelding 6) ligt de planlocatie in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'. Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De grotere kernen hebben door hun grotere regionale betekenis meer groei doorgemaakt. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 van de provincie. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

Afbeelding 6: uitsnede kaartbeeld Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

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.

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in het 'zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied'.

Afbeelding 7: uitsnede kaartbeeld Verordening ruimte



Het plangebied is gelegen binnen een 'zoekgebied verstedelijking; kernen in het landelijk gebied'. Voor deze zijn onder de onderstaande voorwaarden een stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk:

1. in afwijking van artikel 3.2 (Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied') kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voor daaromtrent een verantwoording bevat;
2. uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik;
3. uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt voor wat betreft de kernen in landelijk gebied, voorts dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een te ontwikkelen of uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie te situeren in bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant.

4. Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbinding.

In dit wijzigingsplan wordt duidelijk gemaakt dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

In artikel 3.5 van Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting, bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 12.7 van de Verordening ruimte. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen. Ook kan de aard van de woningen betrekking hebben op de woningbouwcategorieën zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Ontwikkeling intensieve veehouderij	Nee
Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het (zoekgebied van het) bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te

herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Onder voorwaarden zijn ontwikkelingen in hiermee samenhangende zoekgebieden mogelijk. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Conclusies provinciaal beleid voor wijzigingsplan(locatie)

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in een zoekgebied voor verstedelijking. De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor ontwikkelingen binnen dergelijke locaties. De provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren) worden derhalve niet geschaad.

Om voormelde redenen past de stedelijke ontwikkeling van het bouwplan expliciet binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

Het bouwplan komt tegemoet aan de provinciale ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het provinciale ruimtelijke beleid de realisatie van het bouwplan niet in de weg staat.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Inleiding en aanleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij de nieuw te ontwikkelen woningen aan de Peelstraat. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" zijn de meeste aspecten reeds verantwoord, zodat in dit hoofdstuk met name een verantwoording is opgenomen voor de planologische en milieuhygiënische aspecten die specifiek voor de voorgenomen wijziging relevant zijn en als voorwaarden staan opgesomd in artikel 18.5 van voormeld vigerend bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt daarom achtereenvolgens aandacht besteed aan de aspecten geluid, milieuzonering, bodem, water, flora en fauna, verkeer en parkeren. Tot slot worden de overige aspecten behandeld, waarbij conclusies vooral zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor wijzigingsplan

Wegverkeerslawaaï

Nabij het plangebied zijn alleen 30 km/uur wegen gelegen. In artikel 74 staat tevens beschreven dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur er geen geluidonderzoek hoeft plaats te vinden. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kunnen deze wegen (juridisch gezien) ook niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder en kunnen er derhalve, indien dat noodzakelijk zou zijn, ook geen hogere waarden worden vastgesteld.

Hier kan aan worden toegevoegd dat Peelstraat geen drukke, doorgaande rijroute is, maar in hoofdzaak is bestemd voor het bestemmingsverkeer van de aanliggende woningen en enkele bedrijfstjes. De verkeersintensiteit op deze weg is verder laag en er rijdt over Peelstraat nauwelijks vrachtverkeer dat vaak maatgevend is voor de geluidbelasting.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt niet aangetast. Nader onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan en bouwplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor wijzigingsplan

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan c.q. bouwplan is door Ingenieursburo Ulehake een 'scan milieuzonering' uitgevoerd¹. Hieronder is de conclusie van de scan letterlijk opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 1 opgenomen.

5. CONCLUSIE

De opdrachtgever is voornemens nieuwe woningen te bouwen aan de Peelstraat te Vorstenbosch. De locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 1.900 m² en is gelegen aan de Peelstraat.

Het plan mag mogelijkheden en ontwikkelingen in de omgeving niet beperken. Ook mogen de milieu-invloeden van de omgeving op de nieuw te bouwen woningen niet te groot zijn, zodat een voldoende goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

Vanwege de nabijheid van een aantal activiteiten die soms minder goed te verenigen zijn met de hindergevoelige woonbestemming is een scan Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd voor het bouwplan. In de ruimtelijke ordening wordt bij het bepalen van de verenigbaarheid van functies gebruik gemaakt van richtafstanden en normen die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'.

In 1e instantie is onderzocht of de milieuzone op basis van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan het plangebied overlapt. In drie gevallen valt de milieuzone binnen het plangebied. voor deze bedrijven is vervolgens onderzocht of de richtafstand op basis van de werkelijke (bedrijfs)situatie binnen het plangebied valt. Het plangebied blijkt ook binnen deze richtafstanden te vallen. Voor de drie bedrijven is een uitgebreider milieutechnische onderzoek uitgevoerd zodat een motivatie gegeven wordt waarom een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en of bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het blijkt dat de geluidbelasting (langtijdig gemiddeld beoordelingsniveau) op het plangebied ten gevolge van de omliggende bedrijven onder de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde blijft. Ten aanzien van de maximale niveaus wordt de streefwaarde van 70 dB(A) alleen overschreden door een vrachtwagenbeweging op de inrit van Van Driel. Dit betreft een beperkte hoeveelheid bewegingen. De betreffende bewegingen hoeven in het kader van het activiteitenbesluit niet beoordeeld te worden.

De realisatie van de geprojecteerde woningen zorgt niet voor belemmering van geluidrechten van bestaande inrichtingen.

¹ Ingenieursburo Ulehake; Scan milieuzonering; 3 april 2013

Ten aanzien van de afzonderlijke inrichtingen wordt aan de streefwaarde voor een goed woon- en leefklimaat voldaan. Ook de cumulatieve geluidbelasting overschrijdt de streefwaarde van 50 dB(A) niet. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Tevens kan worden meegewogen dat de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied zodanig zijn dat een woonbestemming past in de omgeving aangezien het perceel in de toekomst is gelegen tussen andere woonbestemmingen.

Een definitief oordeel moet door het bevoegd gezag worden vastgesteld.

Door de Omgevingsdienst Brabant Noord is in maart 2015 nog een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van onderhavig plan voor Machinaal Timmerbedrijf Van Heertum BV². Hieronder is de conclusie van het onderzoek letterlijk opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is in bijlage 2 opgenomen.

Het is mogelijk om de woningen te realiseren waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de toekomstige activiteiten van Machinaal Timmerbedrijf van Heertum kunnen plaatsvinden.

Om de geluidruimte van Van Heertum te waarborgen zijn voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aanvullende maatwerkvoorschriften nodig om hogere niveaus in de avondperiode toe te staan. Deze zijn goed gemotiveerd mogelijk. Dit moet worden geregeld binnen de werkingssfeer van het activiteitenbesluit. Koppeling met het bestemmingsplan moet plaatsvinden om het goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Er wordt voldaan aan het maximaal geluidniveau. Echter, om een aanvaardbaar niveau in de nieuwe woningen te realiseren moeten in het bestemmingsplan eisen worden gesteld aan de minimale geluidwering van de relevante gevels van de nieuwe woningen. Deze bedraagt bij voorkeur minimaal 24 dB.

Door het verkeer van en naar de inrichting wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden met maximaal 1 dB(A). Echter, in de woningen vindt geen hinder plaats.

Geadviseerd wordt om:

- De hogere niveaus van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode op de RvR woningen vast te leggen met maatwerk voor het bedrijf (WABO-procedure).
- In het bestemmingsplan voorwaarden te stellen aan de geluidwering van de nieuwe woningen, bij voorkeur minimaal 24 dB(A).

Voor onderhavig wijzigingsplan heeft het aanvullend akoestisch rapport geen gevolgen. De geadviseerde hogere niveaus en voorwaarden met betrekking tot de geluidwering hebben betrekking op het naastgelegen RvR-plan. Wel is, ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan, op de vastgestelde verbeelding het bouwvlak 2 meter naar achteren opgeschoven (en daarmee ook de bestemming 'tuin'). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de milieuhygiënische situatie van Machinaal Timmerbedrijf Van Heertum BV.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken. Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied. Wel is er sprake van een molenbiotoop. Hiermee wordt bij de bepaling van de hoogte van de nieuw te bouwen woningen, en de daartoe behorende regels, rekening gehouden.

² Omgevingsdienst Brabant Noord; Akoestisch onderzoek Van Heertum/BP Rietdijk-Peelstraat; kenmerk: 75031253; 26 maart 2015

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor wijzigingsplan

Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan c.q. bouwplan is door NIPA Milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd³. De opgestelde eindrapportage dateert van op 12 april 2012. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek vermeld.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. Op basis van deze resultaten dient de hypothese voor wat betreft de opgebrachte top laag te worden verworpen. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is in het kader van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Tegen de geplande woningbouw zijn, ons volgens het specialistisch onderzoeksbureau, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, mag de grond slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond die binnen de gemeente wordt hergebruikt kan, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, op basis van dit rapport worden hergebruikt. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond

³ NIPA Milieutechniek b.v.; Verkennend bodemonderzoek; 12 april 2012

buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart toegepast zal worden, dient een partijkeuring conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001 uitgevoerd te worden.

Opgemerkt wordt dat uit het bodemonderzoek slechts een advies wordt gegeven en het bevoegd gezag de noodzaak tot uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

Voor de volledige onderzoeksrapportage van NIPA Milieutechniek b.v. wordt verwezen naar bijlage 3.

Slotconclusie is dat het aspect bodem niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.5 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

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

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Waterschap Aa en Maas én De Dommel hebben gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het

watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Voor de berging van hemelwater realiseert de initiatiefnemer tussen de bestaande greppel (westzijde perceel) en de bestaande sloot (oostzijde perceel) een nieuwe greppel. Middels een stuwte wordt zorg gedragen voor een vertraagde afvoer. De uitvoering hiervan zal in overleg plaatsvinden, afgestemd op het naburig Ruimte voor Ruimte plan.



Afbeelding 8: watersysteem plan Peelstraat in relatie tot plan Ruimte voor Ruimte

Motivering en conclusies water voor wijzigingsplan

De gekozen oplossingsrichting is reeds afgestemd met het waterschap en akkoord bevonden.

De ligging in het gebied met verhoogde kans op inundatie heeft geen consequentie voor de wateropgave. De waterafvoer door middel van inundatie is berekend op 14 m³. Het geborgen water wordt vertraagd afgevoerd op een leggerwatergang of een ander oppervlaktewater. Als er sprake is van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang / overig oppervlaktewater mag deze alleen vertraagd plaatsvinden. Hierbij mag de afvoernorm (afvoercoëfficiënt, in dit geval 0,67) die voor de locatie geldt niet worden overschreden om overbelasting van het watersysteem te voorkomen.

4.6 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Motivering en conclusies flora en fauna voor wijzigingsplan

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Buro Maerlant een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd⁴. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het ecologische onderzoek vermeld. De volledige quickscan is in bijlage 4 opgenomen.

Conclusies

Soorten

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden; Algemene broedvogels (niet jaar rond beschermd) in de bomen aan de rand van het plangebied; Kans op de vestiging van rugstreeppad indien water stagneert tijdens de voortplantingsperiode.

Effecten

Doordat de werkzaamheden grotendeels op het land plaatsvinden, beperkt qua oppervlak en aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. De onderstaande aanbevelingen zijn leidend om effecten en overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden geheel te voorkomen.

Beschermde gebieden

De deelgebieden liggen niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Vogels

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen het grondwerk en eventuele kap uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid (25 meter) van de houtsingels. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Amfibieën (rugstreeppad)

Bij grondwerkzaamheden in de voortplantingsperiode van rugstreeppad (globaal april tot augustus, soms tot in september) dient men te voorkomen dat ondiepe waterplassen ontstaan en rugstreeppad zich alsnog vestigt. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode niet voorkomen kan worden, dient het terrein te worden afgezet met amfibieën schermen.

In samenspraak met een ter zake deskundige worden deze preventieve stappen genomen.

Overige soorten

Voorkomen dient te worden dat de ontwikkellocatie gaat verruigen en soorten zich alsnog kunnen vestigen. Daarom wordt aanbevolen deze minimaal jaarlijks te maaien

4.7 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals kan worden afgeleid uit schetsontwerpen, biedt de toekomstige woonlocatie voldoende parkeerruimte op het eigen terrein, namelijk twee parkeerplaatsen per woning (exclusief de garage).

De percelen worden ontsloten vanaf de Peelstraat, waar een maximum snelheid van 30 km/u is toegestaan. De Peelstraat sluit in westelijke richting aan op Mr. Loeffenplein / Oude Veghelsedijk. Eerder in dit hoofdstuk is al aandacht besteed aan de (mogelijke) geluidhinder die optreedt als gevolg van het wegverkeer dat over de aanliggende wegen rijdt.

In de motivering en inrichting (hoofdstuk 5) van het plan is aandacht besteed aan de parkeersituatie van de toekomstige woningbouwlocatie.

⁴ Buro Maerlant; Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 27 juni 2013

4.8 Overige aspecten

Luchtkwaliteit

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt de functiewijziging van het bedrijfspand ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De functiewijzigingen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Archeologie

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007.

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. Op basis van deze documenten is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Onderstaand is een uitsnede uit Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze opgenomen. Zoals blijkt heeft het plangebied geen archeologische verwachting of is het reeds archeologisch vrijgegeven. Een onderzoek naar archeologische waarden wordt door de gemeente Bernheze dus niet verplicht gesteld.

Afbeelding 9: uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze



Uit de verbeelding behorende tot het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" is de planlocatie vrij gebleven van de dubbelbestemming 'Archeologisch

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant is geconcludeerd dat de veiligheid binnen het plangebied door onderhavige ontwikkeling niet in het geding is.

5. Beeldkwaliteit, ruimtelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

5.1 Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

De hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Er is voor wat betreft de beeldkwaliteit en de maatvoering aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Tevens is het stedenbouwkundig advies van de gemeente Bernheze opgevolgd en zullen de woningen bestaan uit maximaal één laag met kap. Door de kleine percelen zullen de woonoppervlaktes ook gering zijn.

Wat betreft maatvoering en dergelijke is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de karakteristiek van de bebouwde omgeving en de wensen en uitgangspunten van de gemeente Bernheze. De goot- en nokhoogte en massa blijven bescheiden en het materiaal- en kleurgebruik terughoudend. De architectonische uitstraling van het gebouw is in ieder geval ingetogen. Tevens is rekening gehouden met de maximaal toegestane bouwhoogte die mede wordt bepaald door de aanwezige molenbiotoop.

De kavelomvang en de wijze van situeren zijn passend te noemen. Bovendien is er voldoende ruimte om het bouwplan te realiseren en blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen opstallen voldoende groot.

Met de realisatie van het ontwerp is derhalve getracht een representatieve locatie te laten ontstaan die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Daarmee worden de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische gebiedswaarden gerespecteerd waardoor de verantwoorde uitvoerbaarheid en duurzaamheid in voldoende mate en aantoonbaar verzekerd is.

Het initiatief heeft daardoor een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en levert daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft bouwkundig duurzaam gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de

stedenbouwkundige en architectonische en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het plan is voor een stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de gemeente Bernheze. Deze heeft in haar advies van 14 december 2011 laten weten dat het voorgestane plan van de initiatiefnemer voldoet aan de redelijke eisen die door de gemeente zijn opgesteld. In onderstaande afbeelding is weergegeven hoe het bouwplan in de toekomst mogelijk kan worden ingepast in de bestaande situatie.

Afbeelding 10: schetsmatige impressie verkaveling



5.2 Kwaliteitsverbetering

Op het ontwerp-wijzigingsplan is door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingebracht. De provincie constateerde dat geen invulling was gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 (thans artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014). Naar aanleiding van een nader overleg tussen de provincie en de gemeente is geconcludeerd dat het toevoegen van woningen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' wordt gezien als een planmatige ontwikkeling (ook al zijn het maar 2 woningen) waarbij 1% van de uitgifteprijs moet worden ingezet voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. In reactie hierop heeft de initiatiefnemer door Blom Ecologie de vereiste kwaliteitsverbetering laten uitwerken⁵. De rapportage van Blom Ecologie is als [bijlage 5](#) bij dit wijzigingsplan gevoegd.

⁵ Blom Ecologie; Kwaliteitsverbetering Peelstraat ong. Vorstenbosch; BE/2015/104; 9 juli 2015

6. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de regels van het onderliggende bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” onverkort van toepassing.

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en voorgelegd aan de vooroverleginstanties (o.a. waterschap en provincie). Nadat er eventueel nog wijzigingen zijn aangebracht wordt het ontwerp-wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om door middel van een zienswijze op het plan te reageren. Nadat eventuele zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarna ligt het plan wederom 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep (evt. voorlopige voorziening) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het doorlopen van de beroepsfase wordt het plan onherroepelijk.

7. Uitvoeringsaspecten

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het wijzigingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Bernheze een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor de eventuele planschade een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van het wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het inspraaktraject kan worden overgeslagen, omdat in het kader van dit wijzigingsplan geen nationale of provinciale belangen in het geding zijn. De voorziene woningen passen immers binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.5 van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Een bouwvlak/-mogelijkheid wordt toegevoegd, maar de woonbestemming blijft gehandhaafd. Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een volledig nieuwe beleidsmatige afweging te maken.

Op het ontwerp-wijzigingsplan is door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingebracht. De provincie constateerde dat geen invulling was gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 (thans artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014). Naar aanleiding van een nader overleg tussen de provincie en de gemeente is geconcludeerd dat het toevoegen van woningen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' wordt gezien als een planmatige ontwikkeling (ook al zijn het maar 2 woningen) waarbij 1% van de uitgifteprijs moet worden ingezet voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. In reactie hierop is in paragraaf 5.2 en [bijlage 5](#) van dit wijzigingsplan invulling gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering. In de regels is verder een planregel opgenomen ter zekerstelling van de uitvoering.

Tevens is, ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan, op de vastgestelde verbeelding het bouwvlak 2 meter naar achteren opgeschoven (en daarmee ook de bestemming 'tuin'). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de milieuhygiënische situatie van Machinaal Timmerbedrijf Van Heertum BV.

8. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze", wordt voldaan. De uitvoerbaarheid is door het uitvoeren van aanvullende onderzoeken, een toets aan het bestaande beleid en het nieuw beleid aangetoond. Aangetoond is dat met de minimale wijziging van de planologisch situatie de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen. De gemeente heeft bij brief laten weten dat het toevoegen van nieuwe woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Van eventuele overlast zal derhalve geen sprake zijn. Er is conform het beleid van de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Met de toevoeging van de extra woningen wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit is onder meer aangetoond in hoofdstuk 5. Er is geen archeologische verwachtingswaarde meer op de planolocatie aanwezig. Derhalve is hier geen nader onderzoek naar verricht. Beide woningen hebben een inhoud van meer dan 350 m³ en zijn gelegen aan de openbare weg. Er is met de ontwikkeling van de woningen geen sprake van (de creatie van) een hoeksituatie. Met de bij dit wijzigingsplan behorende regels is aansluiting gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het moederplan "De kommen van Bernheze".