

Toelichting

voor de locatie gelegen aan de

Wevershof 12a te Nistelrode

Colofon

Rapport: Toelichting
Rapportnummer: 3859BS01
Status: Definitief
Datum: 17-12-2015

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlitlaan 1
5764 PD De Rips

Projectleiding

Drs. S. de Crom
0493 – 597 505
sdecrom@go-consult.nl



©DECEMBER 2015

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEVEENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	5
1.3	plangebied	5
1.4	geldend bestemmingsplan	5
1.2	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Huidige Situatie	6
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2	Functies	8
Hoofdstuk 3	Projectbeschrijving	9
3.1	Ontwikkeling	9
3.2	Ruimtelijke Structuur	10
3.3	Functies	11
hoofdstuk 4	Beleidskaders.....	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Lucht	21
5.3	Geur	22
5.4	Geluid	23
5.5	Externe veiligheid.....	24
5.6	Water	26
5.7	Bedrijven en Milieuzonering	27
5.8	Natuur	29
5.9	Cultuurhistorie	31
5.10	Archeologie	31
5.11	Mobiliteit	32
5.12	Feitelijke belemmeringen	33
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	34
6.3	Toelichting op de planregels	34
hoofdstuk 7	Procedure en overleg	36
7.1	Inspraak en overleg.....	36
7.2	Zienswijze.....	36
hoofdstuk 8	Bijlagen.....	37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

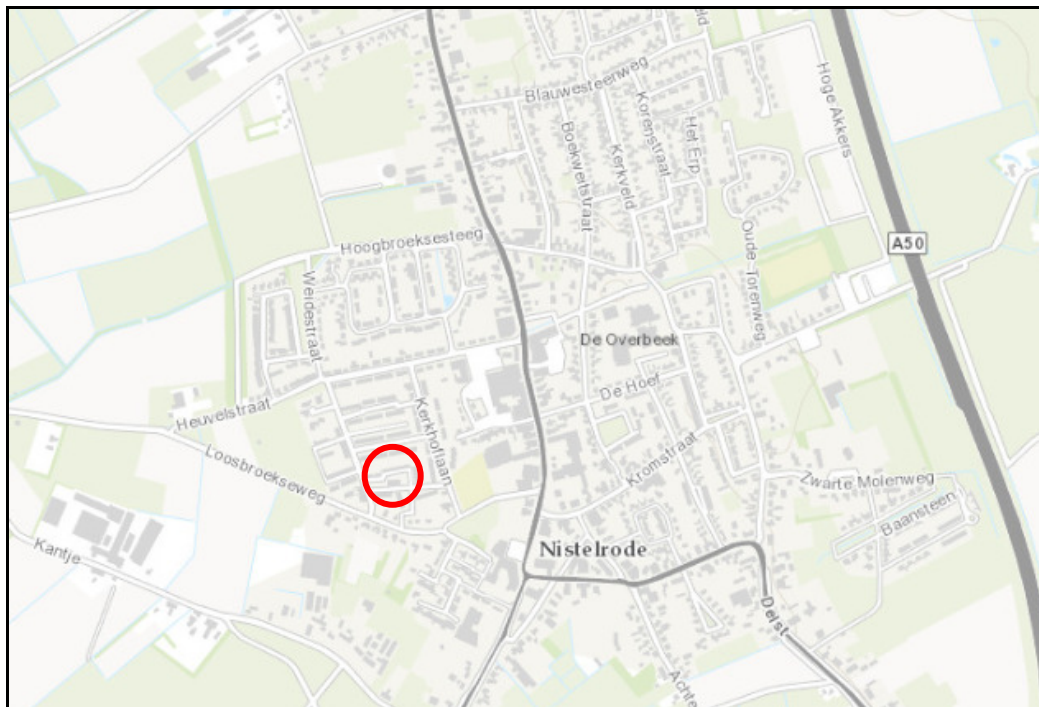
1.1 AANLEIDING

Op de locatie gelegen aan de Wevershof 12a te Nistelrode heeft in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. In het verleden heeft dit pand dienst gedaan als ontspanningsruimte voor diverse ouderenverenigingen. Doordat deze activiteiten elders gehuisvest werden is gezocht naar een herbestemming van het pand. Deze herbestemming is gevonden in het toekennen van een woonfunctie aan het pand.

De gemeente Bernheze heeft aan de initiatiefnemer medegedeeld positief te staan ten aanzien van de herontwikkeling van het pand naar een woonbestemming in de vorm van 8 studiowoningen met berging.

Als voorwaarden bij de herbestemming gelden: de nieuwe bestemming is passend in de omgeving en milieutechnisch geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de Wevershof 12a.

Figuur 1
Topografische ligging projectlocatie



1.2 DOEL

Het doel van deze herziening van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de acht studiowoningen in het pand en per woning een externe berging, waarmee het pand gelegen aan de Wevershof 12a te Nistelrode een passende herbestemming krijgt.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit het perceel plaatselijk bekend als Wevershof 12a te Nistelrode, gelegen in de gemeente Bernheze (zie Figuur 1). De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Nistelrode, sectie C en perceelnummer 3163. De omvang van het plangebied bedraagt circa 500 m².

1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan is “De kommen van Bernheze”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juni 2011.

Onderhavige locatie heeft in voornoemd bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is voorzien van een maximum bebouwingspercentage van 100%. Verder mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Het initiatief dat ten grondslag ligt aan deze ruimtelijke onderbouwing past niet binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Om het initiatief alsnog mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden naar de bestemming ‘Wonen’.

1.2 LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. De aandacht gaat hierbij voornamelijk uit naar de bouwgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de functies aanwezig binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving gegeven van het project. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling, de ruimtelijke structuur en de toekomstige functies op het perceel. Hoofdstuk 4 gaat in op het beleidskader van zowel het rijks-, het provinciale, het regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt de nadruk gelegd op de uitvoeringsaspecten, waarbij er achtereenvolgens aandacht is voor de milieu-, de fysieke- en de economische aspecten. Daarnaast is er aandacht voor de handhaafbaarheid. Hoofdstuk 6 zal inzicht bieden in de juridische verantwoording in algemene zin, er wordt in dit kader een nadere toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 7 is aandacht voor het vooroverleg dat in het kader van deze procedure is gevoerd en de wijze waarop is omgegaan met de eventuele zienswijzen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een overzicht gegeven van de in het kader van deze partiële herziening van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken en aanvullende stukken.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 BOUWGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied is gelegen aan de Wevershof 12a te Nistelrode. Het perceel ligt binnen de kern, aan de zuidwestzijde van deze kern. Verder ten zuiden en ten westen van het plangebied is de overgang naar het buitengebied. Ten oosten en ten noorden van het plangebied bevindt zich de verstedelijking van de kern Nistelrode.

Figuur 2
Luchtfoto projectgebied met opgave van aanwezig bouwwerk



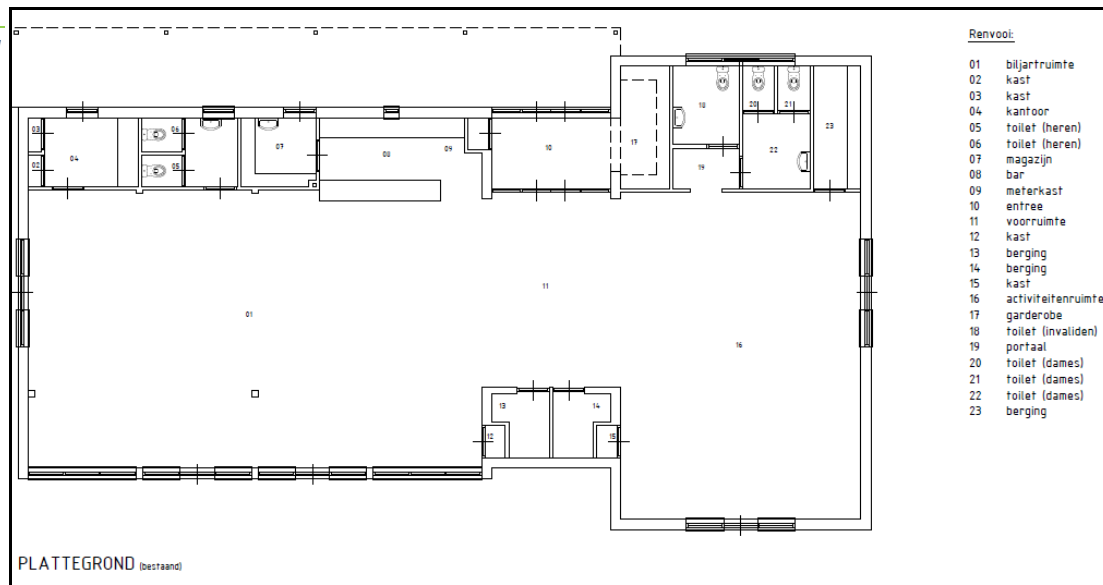
Bouwgeschiedenis

Het totale perceel aan de Wevershof heeft een omvang van omstreeks 500 m² met buiten de bebouwing gras met een jeu de boules baan en parkeervoorzieningen (23 parkeerplaatsen, waarvan 15 voor de voorziening). De bebouwing bestaat uit de maatschappelijke voorzieningen, gebouwd in 1968 en met een oppervlakte van 297 m².

De huidige indeling van het gebouw is weergegeven in de onderstaande figuur 3.

Figuur 3
Huidige
gebouw

indeling

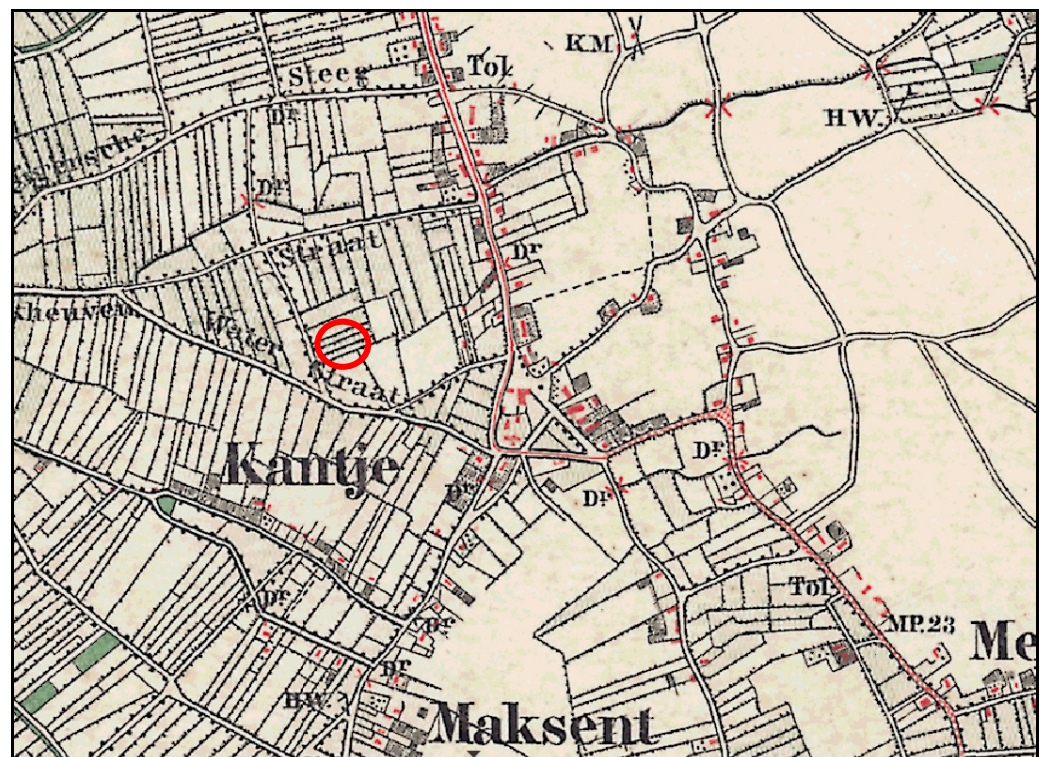


Ruimtelijke structuur

Tot 1994 was Nistelrode een zelfstandige gemeente. Bij de gemeentelijke herindeling in dat jaar werd het dorp met Heeswijk-Dinther en Heesch samengevoegd tot de gemeente Bernheze. De gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt zijn reeds lange tijd geleden ontgonnen. In de periode 1860 – 1869 was hier reeds sprake van (zie Figuur 4). Er was nog geen bebouwing op het perceel. De bewouwing van de kern Nistelrode concentreerde zich langs de Weijen en de Maxend.

Figuur 4
Historische
projectomgeving
(1860-1869)

kaart



Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt

hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. Aan de noordzijde van de kern, tussen de woonbebouwing van de kern en de Noorderbaan (die aansluit op de A50), ligt het kleinschalige bedrijventerrein Kleinwijk. De oude wegen naar het centrum zijn voorzien van laanbeplanting, die veelal is onderbroken of versnipperd. Vanuit het buitengebied strekt het groen op een aantal locaties nog relatief ver door tot de kern. In één van deze groene lobben bevindt zich de molen.

De wijk waarin het plangebied zich bevindt is ontwikkeld in de jaren tussen 1962 tot 1972. De structuur van deze ontwikkeling bestaat voornamelijk uit grondgebonden eensgezins rijwoningen, waarbij er ten noorden en oosten van het plangebied seniorenwoningen ontwikkeld zijn. Ten oosten van het plangebied is een begraafplaats gelegen.

Figuur 5

Zicht op plangebied vanuit het zuidwesten



De belangrijkste ontsluitingsweg van het betreffende perceel is de Wevershof, via de Kerkhoflaan en de Parkstraat naar Laar. Laar is een van de hoofdwegen van de kern, van waaruit bovenlokaal verkeer loopt.

2.2

FUNCTIES

De voormalige functie van het plangebied betreft een ontspanningsruimte voor diverse ouderenverenigingen. Deze activiteiten zijn verplaatst naar een nieuwe locatie, waardoor het pand op dit moment leeg staat.

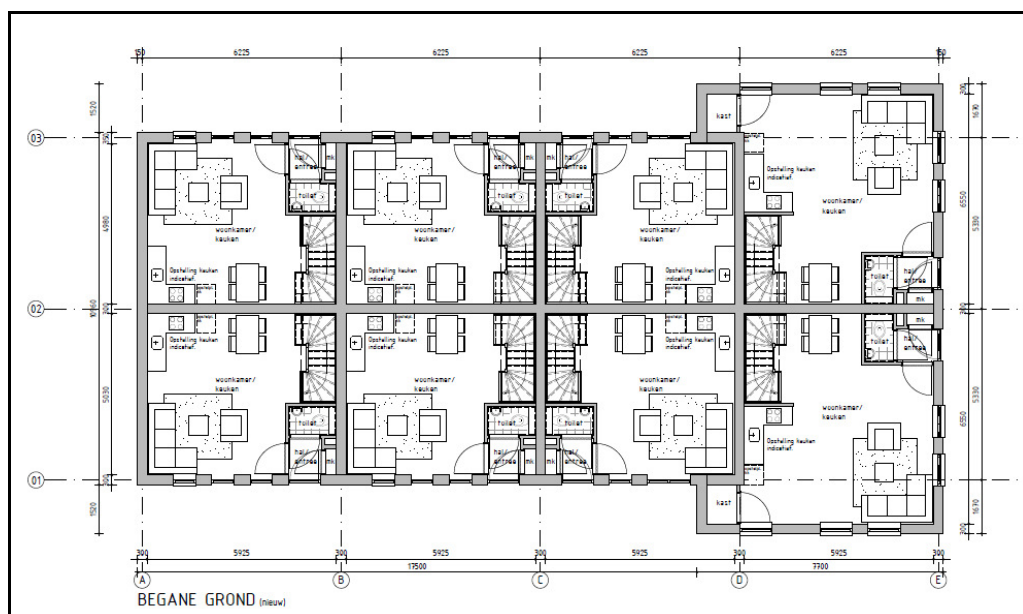
3

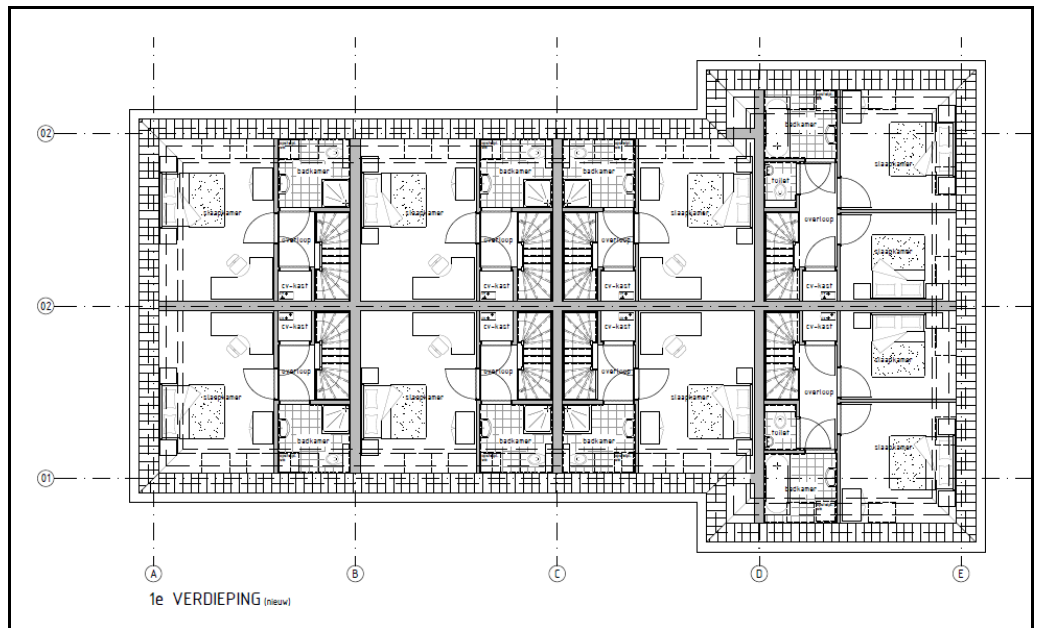
HOOFDSTUK PROJECTBESCHRIJVING

3.1 ONTWIKKELING

De ontwikkeling op het perceel betreft de herontwikkeling van het bestaande bouwwerk, dat ingericht is als activiteitenruimte voor ouderen naar een woonbestemming met 8 studiowoningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal het bouwwerk voorzien worden van een nieuw dak. De huidige stenen onderbouw blijft grotendeels ongewijzigd. Dat het bouwwerk wordt voorzien van een nieuw dak betekent overigens niet dat de goot- en bouwhoogte van het bouwwerk wijzigen. De goothoogte van het bouwwerk blijft 3 meter, en de bouwhoogte blijft 6 meter. De nieuwe kap zorgt enkel voor meer volume onder de kap. De toename van het volume maakt de nieuwe indeling van het pand mogelijk, waarbij het woongedeelte zich op de begane grond bevindt en het slaapgedeelte op de verdieping wordt gerealiseerd (zie Figuur 6 en bijlage 1). Verder zal er per woning een externe berging worden gebouwd. Deze krijgt een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter, waarbij de oppervlakte per woning 6 m² bedraagt.

Figuur 6
Nieuwe indeling pand





De ontwikkeling betekent een toename van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie met 48 m² ten behoeve van de bergingen.

3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Zoals hierboven reeds aangegeven betreft de ontwikkeling alleen het bouwkundig wijzigen van het dak, waarbij de goot- en bouwhoogte van het bouwwerk gelijk blijven. Ook zal de oppervlakte van de bebouwing niet toenemen. De aanpassing van het dak zorgt er enkel voor dat het volume van het bouwwerk toeneemt (zie Figuur 7 en bijlage 1). Door het toegenomen volume en de wijziging van de indeling van het pand is het mogelijk om de 8 studiowoningen te realiseren.

Figuur 7
Aanzichten *nieuw*
situatie





De ruimtelijke structuur wijzigt qua bebouwing niet wezenlijk als gevolg van de ontwikkeling. Voor de kleurstelling van de nieuwe kap wordt aangesloten bij de kleurstelling van de huidige kap. Ook de bergingen worden in een passende kleurstelling uitgevoerd.

3.3 **FUNCTIES**

De functie van het plangebied wijzigt met dit bestemmingsplan van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Binnen deze woonfunctie worden 8 studiowoningen toegestaan. Verder wordt het mogelijk gemaakt om 8 bergingen binnen het plangebied te realiseren, met een oppervlakte van 48 m². De parkeerplaatsen blijven ongewijzigd. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid.

4

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADERS

4.1 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De doelen en nationale belangen zijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - b. ruimte voor het hoofdnetaanpak voor (duurzame)energievoorziening en de energietransitie;
 - c. ruimte voor het hoofdnetaanpak voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - d. efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterland-verbindingen;
 - b. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;

- c. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- 3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - b. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
 - c. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - d. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - e. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
 - f. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche bevat beleid dat doorwerkt tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en –objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.

Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

Projecten die nog toegevoegd gaan worden aan het Barro zijn:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook over-

gangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

Concluderend

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijke gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

In dit geval wordt een bestaand bouwwerk binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkeld van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Daarbij zal in totaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De Raad van State heeft op 18 december 2013 (ABRvS nr. 201302867/1/R4) uitgesproken dat er de ontwikkeling van 6 woningen en het wijzigen van de bestemming van 1 bestaande bedrijfswoning er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien in onderhavig geval gaat om de ontwikkeling van 8 woningen binnen bestaand ruimtebeslag wordt geconcludeerd dat er in dit geval geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. Om aan te tonen dat er wat dit betreft sprake is van een goede belangenafweging wordt hierna wel ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot het onderhavige project.

Trede 1: Regionale behoefte

In de regionale behoefte vastgelegd in het woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is afgesproken wat de behoefte is voor woningbouw in de kern Nistelrode. Voor de kern Nistelrode is deze behoefte voor de periode 2015 tot 2020 vastgelegd op 150 woningen. De harde plancapaciteit voor deze periode in de kern Nistelrode bedraagt 77 woningen. In deze harde plancapaciteit van 77 woningen zijn reeds 5 woningen opgenomen voor het onderhavige plangebied. De realisatie van 8 woningen betekent een toename van 3 woningen ten opzichte van de gereserveerde plancapaciteit. Met dit plan neemt de harde plancapaciteit toe van 77 naar 80. Dit past ruimschoots binnen de woningbehoefte van 150 woningen. Concluderend kan gesteld worden dat er een regionale behoefte is aan de woningen.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling behelst het hergebruik van een bestaand binnen het stedelijk gebied gelegen bouwwerk dat haar oorspronkelijke functie verloren heeft. Het betreft de transformatie van een bestaand bouwwerk, waarbij er beperkt sprake is van uitbreiding van het bebouwd gebied. De uitbreiding betreft de realisatie van bergingen ten behoeve van de woningen. De oppervlakte van deze bergingen bedraagt 48 m². Concluderen kan gesteld worden dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt in het bestaande stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan is de ontwikkeling passend binnen de tweede tree van de Ladder.

Trede 3

Doordat het plan ontwikkeld wordt binnen het bestaand stedelijk gebied, is deze trede niet van toepassing.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is binnen de Ladder.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toenemende mobiliteit.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in een kern in het landelijk gebied (zie Figuur 8). In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

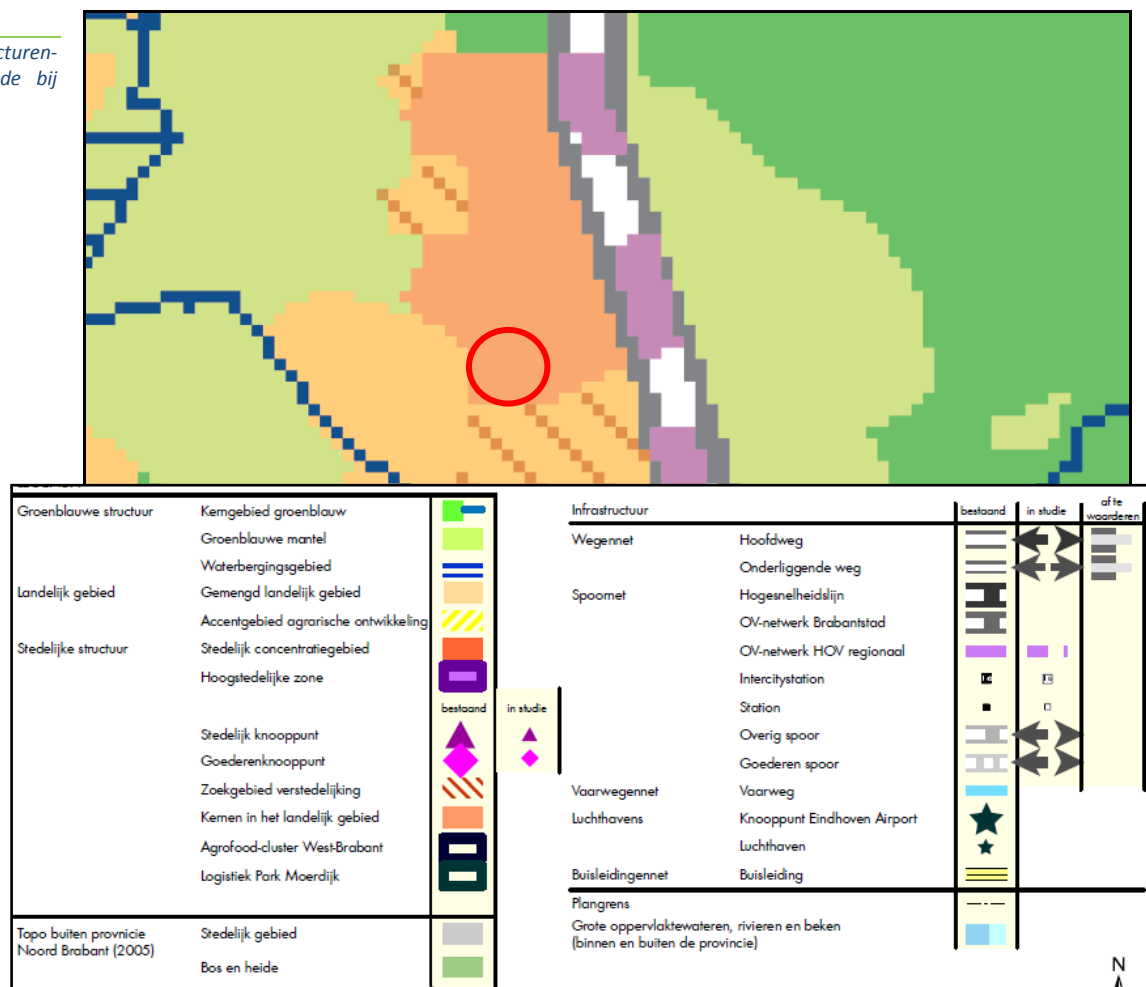
De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

Ten aanzien van verstedelijking in het algemeen geldt dat een substantieel deel van de woningbouwopgave binnen het bestaand stedelijk gebied opgevangen dient te worden. Dit door middel van herstructurering en inbreiding.

Figuur 8
Uitsnede structuur-
kaart behorende bij
structuurvisie



Verordening Ruimte 2014

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 opgesteld. In hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 hebben de Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld. De Verordening is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden.

Op het plangebied als zodanig wordt in de Verordening Ruimte niet specifiek ingegaan. Wel kan worden aangegeven dat het plangebied volgens de plankaarten van de Verordening is gelegen in de “bestaand stedelijk gebied”. Aan de ontwikkeling van woningen binnen deze bestemming zijn voorwaarden verbonden:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Ten aanzien van de voorwaarden kan het volgende worden gesteld:

Ad 1a.

In het Masterplan Wonen van de gemeente Bernheze is de herontwikkeling van de Wevershof meegenomen als een zachte ontwikkeling. Aan deze ontwikkeling zijn in het programma 5 woningen gekoppeld. Gezien de ontwikkeling van de zachte plannen, is een uitbreiding naar 8 woningen acceptabel en past deze binnen de afspraken.

Ad 1b.

In het Masterplan Wonen van de gemeente Bernheze is de harde plancapaciteit opgenomen. De harde plancapaciteit bedraagt in de periode 2015 tot en met 2020 77 woningen, terwijl er behoefte is aan 150 woningen (benodigde capaciteit en vervangen van gesloopte woningen). Kijkende naar de harde capaciteit is er ruimte voor de ontwikkeling van de 8 studiowoningen.

Ad 2a.

De harde plancapaciteit bedraagt 77 woningen, waarmee het aantal is uitgedrukt in een concreet aantal.

Ad 2b.

Voor de 77 woningen geldt dat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De omzetting van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming past binnen de voorwaarden gesteld in Verordening ruimte 2014.

Concluderend

De structuurvisie staat de ontwikkeling van nieuwe woningen in kernen in het landelijk gebied toe. Hierbij moet het om herstructurering en inbreiding gaan voor uitbreiding. Bij uitbreiding dient er sprake te zijn van zuinig ruimtegebruik. Bij dit plan is sprake van inbreiding en herstructurering omdat een bestaand bouwwerk wordt omgebouwd naar studiowoningen. Hiermee wordt aan het beleid uit de structuurvisie voldaan.

Aan de regels gesteld in de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan. De ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma zoals toegekend aan de gemeente Bernheze en meer specifiek de kern Nistelrode. Hierbij is de harde plancapaciteit in ogenschouw genomen.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Bernheze 2010

De structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi)overheden en maatschappelijke partners.

De gemeente Bernheze beoogt met de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Figuur 9
Uitsnede kaart
structuurvisie



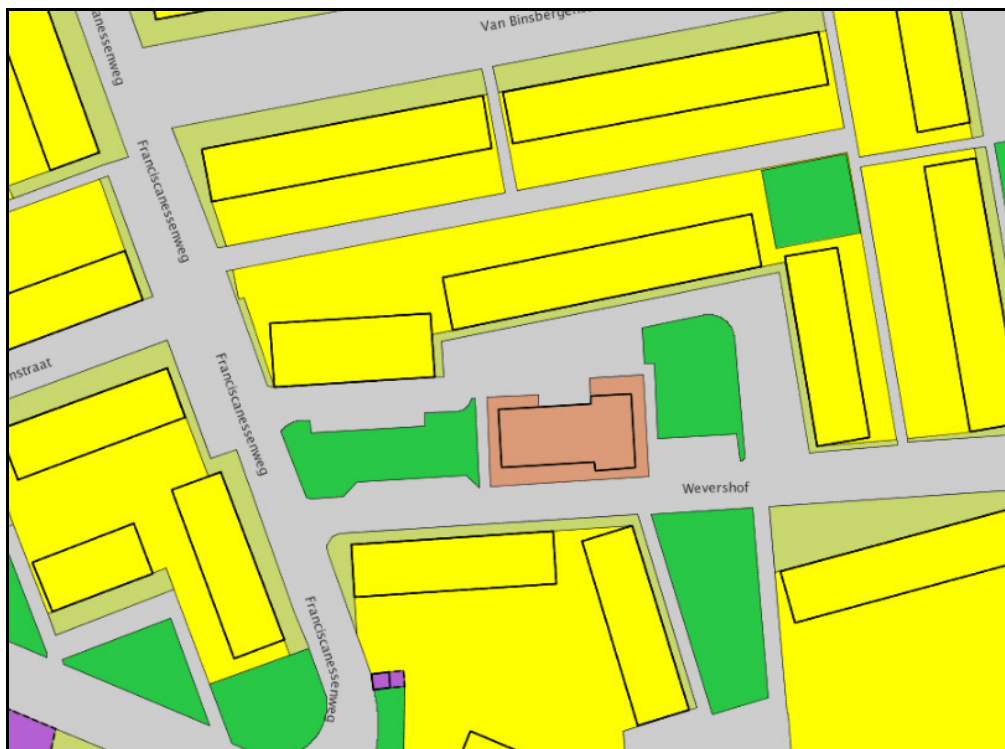
De gemeente Bernheze bevat vijf dorpskernen: Heesch, Heeswijk-Dinther, Nistelrode, Vorstenbosch en Loosbroek. Deze dorpen vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand woongebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat woongebied. De duidelijke structuur en de variatie van de verschillende dorpen dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing. Indien sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Belangrijk bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen is dat er andere regels met betrekking tot woningbouw kunnen gelden voor woninggebieden als voor bebouwde linten.

Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden, met name om in de behoefte aan seniorenwoningen te voorzien (conform de Woonvisie 2010-2015). Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden). Aan de randen zal er beperkt van de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden gebruik gemaakt gaan worden. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "De komen van Bernheze". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld bij raadsbesluit op 1 juni 2011.

Figuur 10
*Uitsnede vigerende
bestemmingsplan-
kaart*



Onderhavige locatie heeft in voornoemd bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is voorzien van een maximum bebouwingspercentage van 100%. Verder mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter (zie Figuur 10).

De bestemming van het perceel staat het realiseren van studiowoningen niet toe. Om deze reden zal de bestemming gewijzigd dienen te worden naar een woonbestemming. De oppervlakte aan bebouwing zal hierbij gelijk blijven.

Concluderend gemeentelijke beleid

De ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie. Het betreft namelijk een inbreidingslocatie. Voor de te ontwikkelen woningen hebben deze de voorkeur boven uitbreidingslocaties en locaties aan de randen van het dorp.

Met het voorziene plan wordt de herontwikkeling van het pand mogelijk, waardoor er 8 studiowoningen met bergingen worden toegevoegd aan het woningaanbod van de kern Nistelrode.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

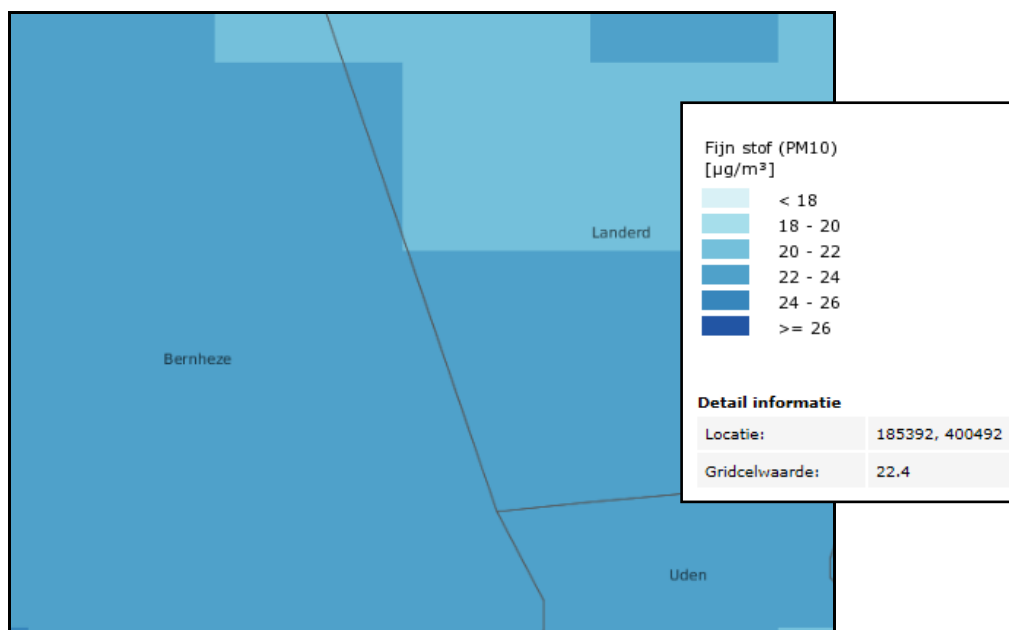
5.1 BODEM

In de omgeving van het bedrijf zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er is dus geen sprake van beïnvloeding van dergelijke gebieden door het oprichten van de nieuwbouw. Het betreft geen waterpotentiegebied of waterberingsgebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling hoeft de bodem niet geroerd te worden. Verder geldt dat het bouwwerk al een verblijfsfunctie had. De gebruiksfunctie van de gronden is hierdoor gelijk. Om deze reden is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

5.2 LUCHT

Figuur 11
Concentratiekaart
fijn stof PM_{10} 2013,
RIVM



Het project mag geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de project-omgeving, er moet sprake blijven van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat volgens de wettelijke normen als de achtergrondconcentratie fijn stof de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet overschrijdt, waarbij het aantal overschrijdingsdagen niet meer mag bedragen dan 35 per jaar. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft een kaart opgesteld waarop de achtergrondconcentratie

tratie van fijn stof in kaart is gebracht. Een uitsnede van deze kaart (meetjaar 2013) is als Figuur 11 opgenomen.

Zoals blijkt uit bovenstaande Figuur 11 is de gemiddelde achtergrondconcentratie tussen de 22 en 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is ruim onder de maximale waarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gesteld kan worden dat er op dit moment sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook na de ontwikkeling zal er nog steeds sprake dienen te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (artikel 2, lid 1, Besluit NIBM in samenhang met Bijlage 1A van de Regeling NIBM).

Een aantal projecten, waarvan duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In de bijbehorende Regeling NIBM is de lijst met categorieën van gevallen (kantoor- en woningbouwlocaties, specifieke inrichtingen) opgenomen die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dergelijke projecten hebben dus geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Woningbouw is op deze lijst opgenomen. Als er sprake is van één ontsluitingsweg geldt dat er tot en met 1.500 woningen sprake is van een ontwikkeling welke aangemerkt kan worden als NIBM. Met dit plan is sprake van de ontwikkeling van 8 woningen.

Uit de bovenstaande blijkt dat het initiatief aangemerkt kan worden als een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

De realisatie van het project zal geen nadelige gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.3 GEUR

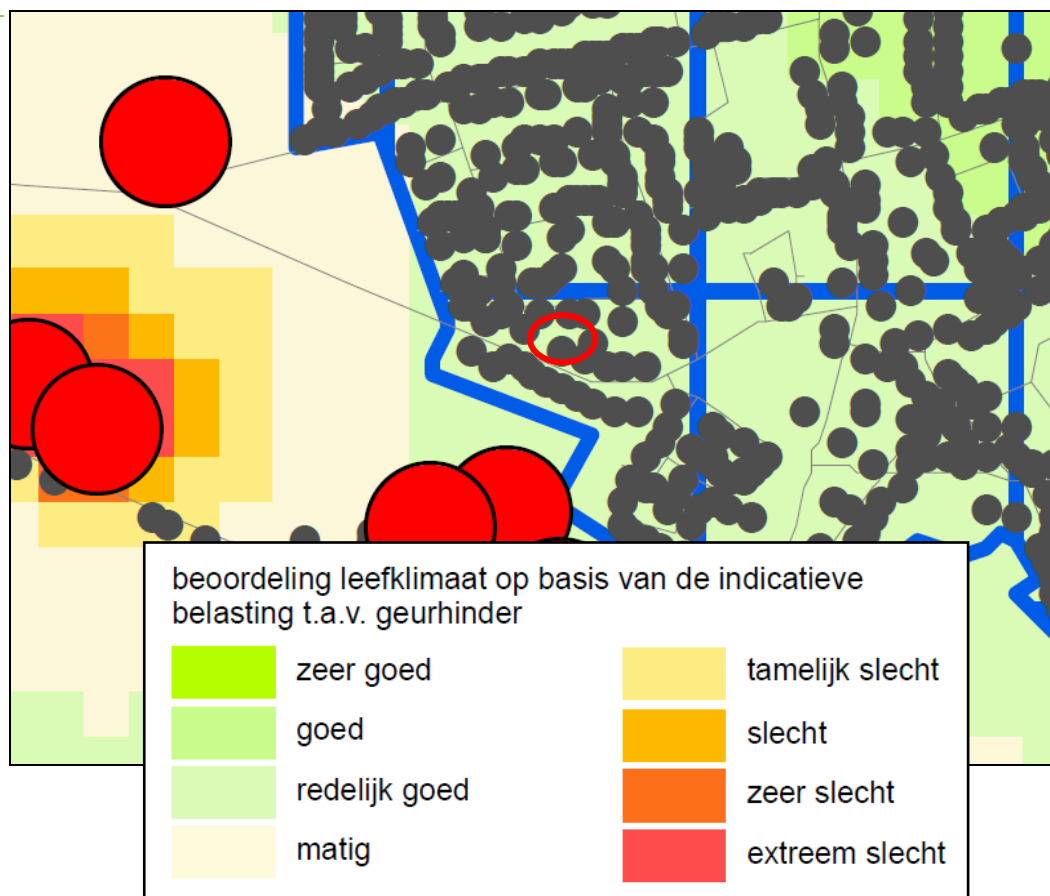
Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Beperkt de ontwikkeling van het plangebied de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied?

Ten opzicht van de eerste vraag geldt dat het plangebied reeds geurgevoelig is en dat de omliggende agrarische bij het bedrijfsvoering reeds rekening moesten houden met de locatie. De wijziging van de bestemming naar 'Wonen' levert geen belemmering op voor de bedrijfsvoering, aangezien het reeds een geurgevoelig object betrof. Verder geldt dat, mochten omliggende agrarische bedrijven zich verder willen ontwikkelen, er dichterbij het plangebied geurgevoelige objecten liggen welke de ontwikkeling van deze bedrijven eerder beperken. Rondom het plangebied bevinden zich immers geurgevoelige objecten, gezien de ligging in de kern.

De omzetting van de bestemming, van een maatschappelijk bestemming naar een woonbestemming, staat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet in de weg.

Figuur 12
Achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied



Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan voor het aspect geur het volgende gesteld worden. Op 12 december van 2013 heeft de gemeenteraad van Bernheze een nieuwe geurverordening vastgesteld. Als onderdeel van deze geurverordening heeft de gemeente een berekening naar de achtergrondbelasting voor geur laten maken. Volgens deze berekening is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied aan te merken als redelijk goed. Dit is gelijk met een achtergrondgeurbelasting tussen de 7 en 13 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$, volgens tabel a van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij, bijlage 6 en 7. Volgens de geurverordening van de gemeente Bernheze is in kernen sprake van een voldoende woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting de norm van 13,0 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ niet overschrijdt. Concluderend kan gesteld worden dat de achtergrondbelasting ruim onder de maximale norm blijft en hiermee de ontwikkeling van de woningen mogelijk is.

5.4 **GELUID**

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of het wegverkeerslawaai een belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woningen. Dit met name om het woon- en leefklimaat voor dit aspect te bepalen. De uitkomst van dit onderzoek, met als kenmerk 3859ao0115 (zie ook bijlage 2) is als volgt:

Bespreking resultaten en aanbevelingen

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai ter hoogte van het plangebied aan de Wevershof 12a te Nistelrode. De initiatiefnemer is voornemens om 8 appartementen op te richten. Op basis van verkeersintensiteiten van de Gemeente Bernheze is de geluidbelasting berekend ter hoogte van het plangebied.

Rond het plangebied zijn de Loosbroekseweg, Kerkhoflaan, Van Binsbergenstraat, Wevershof en Franciscanessenweg gelegen. Verder weg gelegen wegen zijn gelet op de afstand, de beperkte verkeersintensiteit en de tussenliggende afschermende bebouwing niet nader onderzocht. Op de wegen is een maximale rijsnelheid van 30 km/uur van toepassing. Hierdoor is het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing. Met dit onderzoek wordt de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai toch inzichtelijk gemaakt, dit om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de gevels bedraagt de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 51 dB. De Wevershof met een maximale geluidbelasting van 51 dB op de gevels is hier maatgevend. De overige wegen hebben een beperkte bijdrage gelet op de hoogte van de verkeersintensiteiten, de afscherming door bestaande bebouwing en doordat deze verder van het plangebied zijn gelegen.

Bespreking geluidsbelasting irt Bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) in een woning tenminste 20 dB (artikel 3.2 Bouwbesluit).

Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd. Dit ten opzichte van de vast te stellen Hogere waarde (artikel 3.3 Bouwbesluit). Voor onderhavig plan is de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan terug gevallen worden op de eisen welke van toepassing waren ten tijde van de oprichting van het gebouw. Doch bij een standaard gevelwering van 20 dB zal het binnenniveau van 33 dB bij een gevelbelasting van 51 dB niet worden overschreden.

Bespreking goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de buitenruimte kan verondersteld worden dat ter hoogte van het plangebied een "Redelijke" tot "Goede" milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai. Het aspect geluid behoeft de realisatie van de appartementen niet in de weg te staan.

Concluderend geldt dat er ten aanzien van het aspect geluid geen beperkingen zijn ten aanzien van onderhavig plan.

5.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor onderhavig project is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) relevant. Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen (beperkt)kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit.

In het Bevi is de verantwoordingsplicht groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Dit geldt ook wanneer het resultaat onder de oriëntatiewaarde blijft.

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening gehouden dient te worden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

In het Bevi is in artikel 13 lid 3 vastgelegd dat de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld moet worden om te adviseren. Dit advies gaat in op het groepsrisico en de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan wat betreft de mogelijkheden van risicovermindering en rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking binnen het invloedsgebied van de risicobron.

Groepsrisico

Er is geen sprake van een wijziging van het groepsrisico en er is geen sprake van een BEVI-inrichting.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voortkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gekeken op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie Figuur 13). In de omgeving komen bedrijven voor waarvoor geldt dat er binnen de inrichting propaantanks aanwezig zijn. Voor al deze inrichtingen geldt echter dat de risicocontour niet buiten de terreingrens van de inrichting komt. Hierdoor zijn er voor onderhavig plan geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

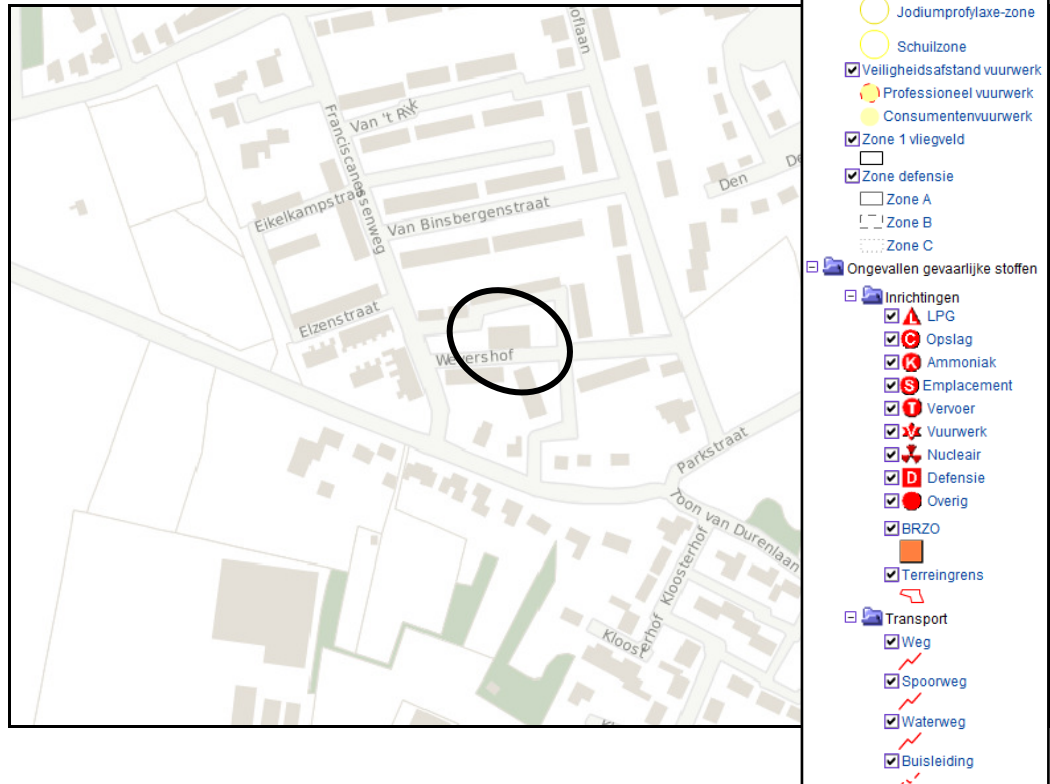
Transporten van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen routes gevaarlijke stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen vastgelegd. Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen zijn. Derhalve is de zone van 200 meter aangehouden als invloedsgebied. Binnen een afstand van 200 meter vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen.

Luchthavens

In de omgeving van het plangebied zijn geen luchthavens gelegen.

Figuur 13
Uitsnede externe
risicokaart



Het plan heeft geen gevolgen voor het groepsrisico. Verder is het plangebied niet gelegen binnen plaatsgebonden risicocontouren. Dit betekent dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de wijziging van de bestemming naar 'Wonen'.

5.6 WATER

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000 m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater en afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

In het waterplan Bernheze heeft de gemeente Bernheze samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit wijzigingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;

- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Beschrijving van het watersysteem

Rondom het plangebied zijn geen leggerwaterlopen aanwezig. Tevens ontbreken kavelsloten rondom het plangebied. Dit mede omdat het plangebied binnen het stedelijk gebied gelegen is.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Tabel 1
*Overzicht verhardings-
toename/afkoppeling
hemelwateroppervlak*

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Grootte plangebied	500 m ²	500 m ²
Verhard oppervlakte	500 m ²	500 m ²

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is er geen sprake van een toename van het aantal vierkante meters verharding. Daarbij is een ontwikkeling waarbij de verharding met niet meer dan 2.000 m² toeneemt vrijgesteld van de verplichting om de verharding af te koppelen.

Concluderend kan gesteld worden dat er met het project voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van het waterschap.

5.7 **BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Uitgangspunt bij nieuwe activiteiten is voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen.

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) zover als nodig ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

In “Bedrijven en Milieuzonering” wordt een onderscheid gemaakt tussen omgevings-type rustige woonwijk (geldt ook voor een rustig buitengebied) en het omgevingstype gemengd gebied. Deze zijn als volgt omschreven:

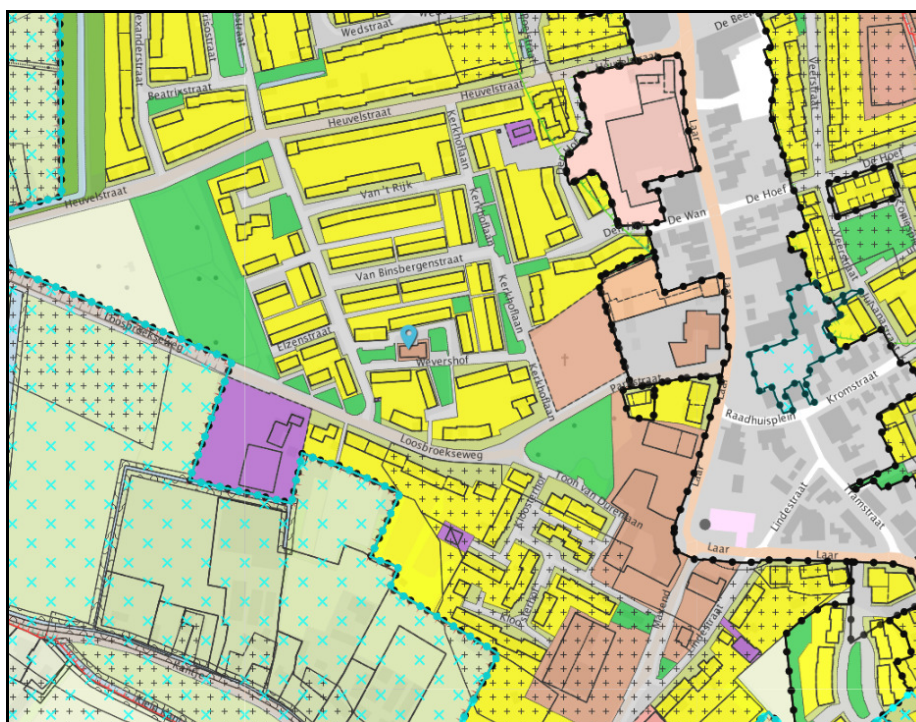
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend een agrarische functie en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

De richtafstanden opgenomen in “Bedrijven en Milieuzonering” gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Volgens “Bedrijven en Milieuzonering” kunnen de richtafstanden zoals hierboven weergegeven, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevings-type gemengd gebied.

De te ontwikkelen locatie is gelegen in een gebied waar in hoofdzaak woningen gelegen zijn. Er komen nauwelijks andere functies voor in het gebied.

Figuur 14
Bedrijven in de
omgeving



Op alle bouwvlakken met de bestemming “Bedrijf”, zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan. Dit betekent dat de afstanden welke aangehouden moeten worden voor bedrijven in de omgeving als volgt zijn:

Tabel 2
Overzicht bedrijven in
de omgeving

Adres	Type bedrijf	Volgens Bedrijven en Milieuzonering	Werkelijke afstand
Loosbroekseweg 21	Bouwbedrijf < 2.000 m ²	50 meter	110 meter
Loosbroekseweg 3	Max categorie 2	30 meter	165 meter

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er voldaan wordt aan de te hanteren afstanden ten opzichte van in de omgeving aanwezige bedrijven.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor dit aspect.

5.8 NATUUR

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en in provinciaal beleid is vastgelegd. Het plangebied heeft invloed op dergelijke gebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied bevindt zich ten westen van het plangebied, op een afstand van 310 meter van het plangebied.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten na. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Om te bepalen in hoeverre er sprake is van beïnvloeding van beschermde soorten is door Starro BV een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd (rapportnummer: 15-0022, zie bijlage 3). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet. Tabel 1 op de volgende pagina geeft een samenvatting van de conclusies.

Het plangebied en de directe omgeving worden mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op deze soorten. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven zodoende voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

De struiken rond het te verbouwen pand vormen broedgelegenheid voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Voor deze vogels is de directe omgeving van het plangebied geschikt als foerageergebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied. Door de struiken buiten het broedseizoen te rooien worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli.

Mogelijk zijn op het dak van het pand nesten van huismussen aanwezig. Nestplekken van huismussen zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er daadwerkelijk nestplekken van huismussen aanwezig zijn op het dak van het pand.

De mogelijk in het plangebied en de directe omgeving daarvan voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Vleermuizen kunnen de directe omgeving van het plangebied gebruiken om te foerageren. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van foeragerende vleermuizen.

Conclusie:

Het te verbouwen pand biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn strikt beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of er negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.

Tabel 1. Samenvatting conclusie

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leefgebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vogels (niet jaar rond beschermd)	Vogels	Broedgebied	Ja	Nee, mits maatregelen worden gevolgd	Struiken rooien buiten broedseizoen
Huismussen (jaar rond beschermd)	Vogels	Broedgebied	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek april t/m juni
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Verblijfplaats	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek mei t/m sept.

Door Exlan is een aanvulling gedaan op de eerder uitgevoerde Quicksan (zie bijlage 4). Uit deze aanvulling komt het volgende naar voren:

Huismussen

Bij de nadere inspectie op 18 maart 2015 is het plangebied nader bestudeerd op (sporen van) huismussen en vleermuizen. Tijdens de waarneming is geen enkele huismus aangetroffen. Bovendien is het dak voorzien van vogelschroot. Vogelschroot voorkomt dat vogels onder de pannen gaan nestelen. Vogelschroot wordt onder op het dakbeschot gemonteerd.

Na aanleiding van de nadere inspectie is het uitgesloten dat in dit gebouw huismussen nestelen. Half maart zijn huismussen al lange tijd bezig om de territoria vast te stellen. Bij een eventuele waarneming later in het kalenderjaar zullen derhalve geen huismussen en/of nesten worden aangetroffen.

Vleermuizen

Door de aanwezigheid van open stootvoegen zou het gebouw een eventuele verblijfplaats kunnen zijn voor onder andere dwergvleermuizen. Het gebouw is daarom nader onderzocht op (sporen van) vleermuizen. Er zitten geen kieren in het dak of boeiboorden. Wel zijn er in totaal elf open stootvoegen met een ingang aan de bovenzijde aangetroffen. De voegen vertonen geen bevulling of slijtage die veroorzaakt kunnen zijn door vleermuizen.

De open stootvoegen zijn aan de krappe kant, slechts 1 centimeter breed. De voorkeur van de dwergvleermuis, de kleinste vleermuis van Nederland, om te nestelen zijn openingen van minimaal 1,7 – 2,0 cm breed noodzakelijk. Daarnaast verdient een horizontale opening de voorkeur. Een open stootvoeg is slechts 1 cm breed. Daardoor is de kans dat zich in de gevel vleermuizen voorkomen minimaal.

Daarnaast blijft de gevel waarin zich de open stootvoegen bevinden onaangetast met de verbouwing. Vervolgonderzoek is dan ook geheel overbodig.

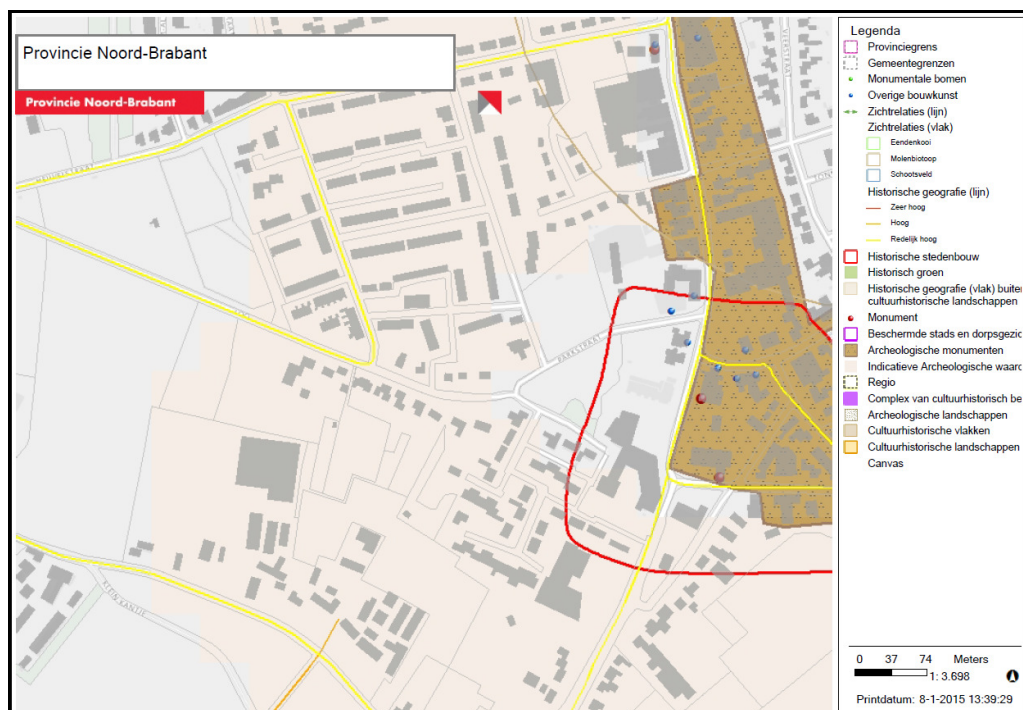
Concluderend kan gesteld worden dat op basis van het uitgevoerde aanvulling kan het plangebied vrij gegeven worden voor de voorziene ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000-gebieden, zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De nieuwe activiteit heeft ook dan geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van deze gebieden. Concluderend geldt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.9 CULTUURHISTORIE

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie Figuur 15 en bijlage 5) van de provincie Noord-Brabant blijkt er in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. De Franciscaneseweg is aangemerkt als een historische lijn met redelijk hoge waarden en bebouwing ten oosten van het plangebied is aangemerkt als historische stenenbouw. Maar het plan heeft gezien de afstand geen invloed op deze cultuurhistorische waarden.

Figuur 15
Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart



Tot slot kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Tevens kan vermeld worden dat het gebouw niet valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

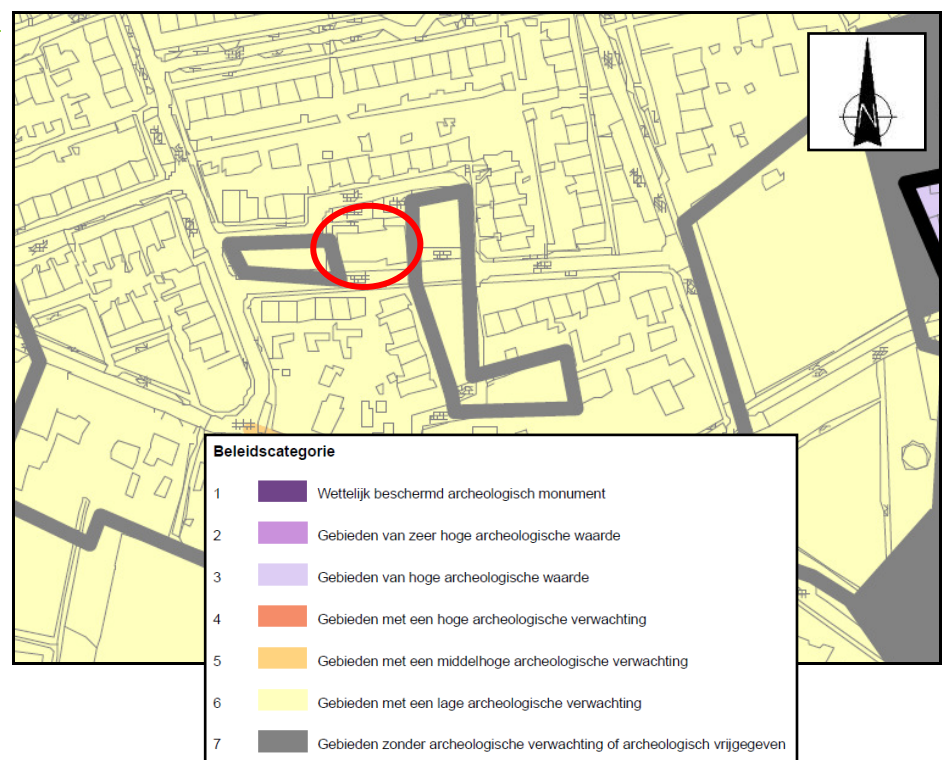
5.10 ARCHEOLOGIE

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erf-

goed dient bij uitgangspunt te worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve verwachting dient in principe een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen archeologisch gebied. Het gebied omvat de noordoostelijke rand van de plateau-achtige Peelhorst. Over grote oppervlakken is de Peelhorst bedekt met een dunne dekzanddeken, plaatselijk zijn dekzandruggen en stuifduinen aanwezig. Vanuit de Peelhorst lopen in noordoostelijke richting enkele beek- en droogdalen. Op de rand van de Peelhorst komen kleinere en grotere arealen aan oude bouwlanden voor.

De gemeente Bernheze heeft een eigen archeologisch beleid opgesteld. Op onderstaande kaart zijn de verschillende waarden met betrekking tot archeologie weergegeven. Uit de kaart (zie Figuur 16) blijkt dat het plangebied geheel binnen een gebied met een lage archeologische verwachting is gelegen. Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht. Een verder onderzoek naar de archeologische waarden binnen het plangebied is om deze reden niet noodzakelijk.

Figuur 16
Uitsnede archeologische waardenkaart



Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Het terrein kan om deze reden worden vrijgegeven voor de ontwikkeling. Archeologie is geen belemmering voor het project.

5.11 MOBILITEIT

Verkeer

Met het verdwijnen van de maatschappelijke functie, komen er verkeersbewegingen te vervallen. In de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" versie 2012 van de CROW zijn voor de maatschappelijke functie, zijnde een ouderenvoorziening, geen specifieke kencijfers opgenomen. Gezien het voormalige gebruik van het gebouw worden de kencijfers voor een sportzaal gehanteerd. Voor een sportzaal buiten

het centrum wordt een verkeersgeneratie van 13,5 verkeersbewegingen per 100 m² gegeven. De oppervlakte van het bouwwerk is ongeveer 300 m², waarmee het aantal te vervallen verkeersbewegingen op 40,5 per etmaal komt.

In de voornoemde publicatie zijn kencijfers opgenomen voor woningen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen verschillende type woningen. In dat kader wordt aansluiting gezocht bij de kencijfers voor een goedkope etage woning. Gezien de oppervlakte en indeling van de woning wordt dit als best passend geacht. Voor dergelijke woningen geldt dat voor de bebouwde kom het maximale kencijfer van 4,7 verkeersbewegingen met een auto per dag geldt. Voor de 8 te realiseren woningen geeft dit een verkeersgeneratie van 38 verkeersbewegingen per dag. Per saldo zal hiermee sprake zijn van een geringe afname van het aantal verkeersbewegingen afkomstig vanuit het plangebied.

Parkeren

Ten behoeve van de maatschappelijke functie zijn 15 parkeerplaatsen aanwezig. Volgens de parkeernormen welke het college van Burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor de gemeente Bernheze geldt voor eenpersoonswoningen met een oppervlakte van minder dan 60 m² binnen de bebouwde kom, waar in dit geval sprake van is, een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er voorzien moet worden in 10,4 parkeerplaatsen, effectief 11 parkeerplaatsen. Aangezien er 15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, kan voorzien worden in de parkeerbehoefte.

Door de geringe afname van het aantal verkeersbewegingen en het beschikbaar zijn van meer dan voldoende parkeerplaatsen, zijn er op het aspect mobiliteit geen belemmeringen.

5.12 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Voorafgaand aan eventueel grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien voor zover bekend ter plaatse van het betreffende perceel geen kabels of leidingen in de ondergrond aanwezig zijn. Bij de realisering van het project zal rekening worden gehouden met eventuele overige feitelijke belemmeringen.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels.

6.2 TOELICHTING OP DE VERBEELDING

De verbeelding bij een bestemmingsplan toont de ligging en begrenzing van de bestemmingen en aanduidingen die op basis van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Een bestemmingsplan wordt ingetekend op een ondergrond. In dit geval is de ondergrond ontleend aan het kadaster.

De bolletjeslijn toont de exacte grens van het plangebied. De gekleurde vlakken zijn de bestemmingen die aan de gronden zijn toegewezen. In dit plan is dat de bestemming "Wonen".

6.3 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

De planregels in onderhavige partiële herziening zijn gebaseerd op de planregels als opgenomen in het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bernheze vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juni 2011.

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en gebouwen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de projectregels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de projectregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (Artikel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele project. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit dat zelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele project gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóór dat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd gaat worden (de slotregel).

7

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE EN OVERLEG

7.1 INSPRAAK EN OVERLEG

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

7.2 ZIENSWIJZE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juli tot en met 2 september ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen binnengekomen. De eerste zienswijze was van de provincie. De overige twee zienswijzen zijn ingediend door omwonenden van het plangebied.

In de als bijlage bijgevoegde Nota van zienswijzen is aangegeven hoe er met deze zienswijzen is omgegaan en wat de wijzigingen zijn in dit plan.

8

HOOFDSTUK BIJLAGEN

Bijlage 1	Aanzichten in indeling gebouw
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Flora en Fauna onderzoek
Bijlage 5	Cultuurhistorie
Bijlage 6	Nota van zienswijzen