



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Wijzigingsplan Dorpsstraat 9C te
Loosbroek

Initiatiefnemer

Dorpsstraat 9C
5472 PH Loosbroek

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Wijzigingsplan Dorpsstraat 9C te Loosbroek

Status: definitief

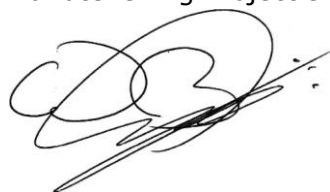
Datum: 11 februari 2015

Initiatiefnemer: De heer T. de Mol en mevrouw N. van Dalen
Dorpsstraat 9C
5472 PH Loosbroek

Projectnummer: 2041084

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. van der Velden", written over a horizontal line.

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 MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Planbeschrijving	7
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Waarden en milieuhygiënische aspecten	14
4.1. Bodem	14
4.2. Water	15
4.3. Archeologie	16
4.4. Ecologie	17
4.5. Geluid	18
4.6. Lucht	19
4.7. Geur	19
4.8. Externe veiligheid	20
4.9. Milieuzonering	21
4.10. Verkeer en parkeren	22
4.11. Conclusie onderzoeken	23
5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan	24
6. Uitvoerbaarheid	27
6.1. Economische uitvoerbaarheid	27
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. Juridische aspecten	28
8. Conclusies wijzigingsplan	29

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, MILON bv, 20141084-03, 19 mei 2014
2. Watertoets woningbouw aan de Dorpsstraat 9C te Loosbroek, MILON bv, 20141084-4, 17 juni 2014
3. Memo beoordeling toekomstig bouwperceel in het kader van de Flora- en faunawet, Loosbroek Dorpsstraat 9C, Buro Maerlant, 26 juni 2014
4. Onderzoek milieuzonering, De Roever, 20150531/D01/RK, 1 mei 2014

Regels
Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen de heer T. de Mol en mevrouw N. van Dalen (initiatiefnemer) voor het planologisch mogelijk maken van een woning op een perceel aan de Dorpsstraat 9C te Loosbroek is een principeverzoek bij de gemeente Bernheze ingediend. De gemeente heeft in reactie daarop per brief d.d. 17 juni 2008 en 20 maart 2009 aangegeven dat in principe mee te willen werken aan het toekennen van de planologische mogelijkheid een woning te realiseren. Ten tijde van de brieven was nog sprake van voorbereidingen voor een bestemmingsplan waarin het bouwplan, na goedkeuring van de haalbaarheid, zou kunnen worden opgenomen. Daarvan is geen gebruik gemaakt zodat het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Bernheze is voorgelegd, middels het inmiddels vigerende bestemmingsplan kan plaatsvinden middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Het beoogde wijzigingsplan kan worden gerealiseerd onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 18.5, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze", juncto artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

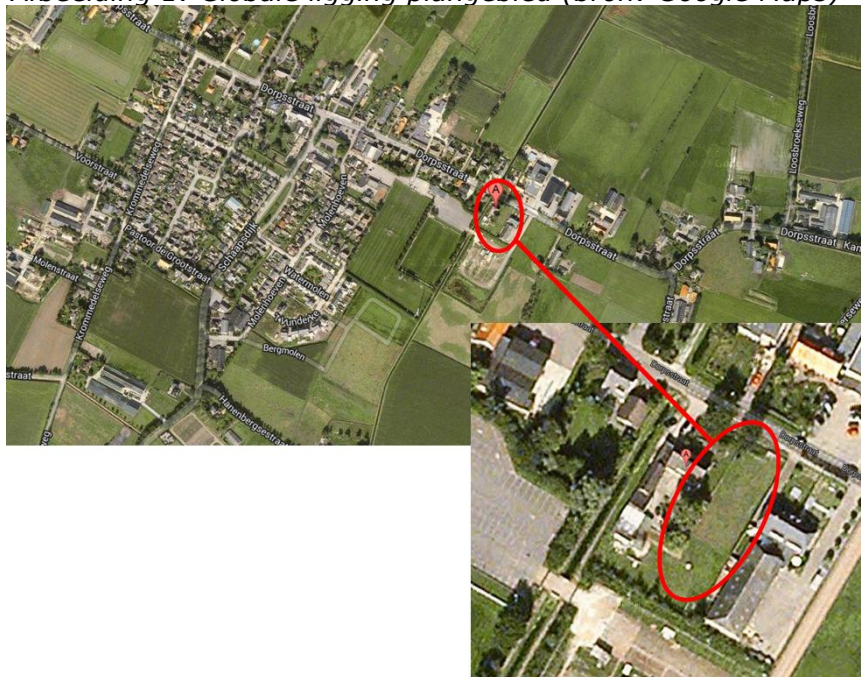
Om het voorgenomen plan te realiseren, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld om aan te tonen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en er geen ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen bestaan.

1.2. Ligging plangebied

De initiatiefnemer heeft het voornemen om één woning toe te voegen op het perceel aan de Dorpsstraat 9C te Loosbroek.

Het plangebied ligt direct ten oosten van Loosbroek in de gemeente Bernheze. In de directe omgeving ligt het buitengebied. Zie onderstaande afbeelding. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bernheze, sectie D, nummer 812.

Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)



1.3. Het vigerende bestemmingsplan

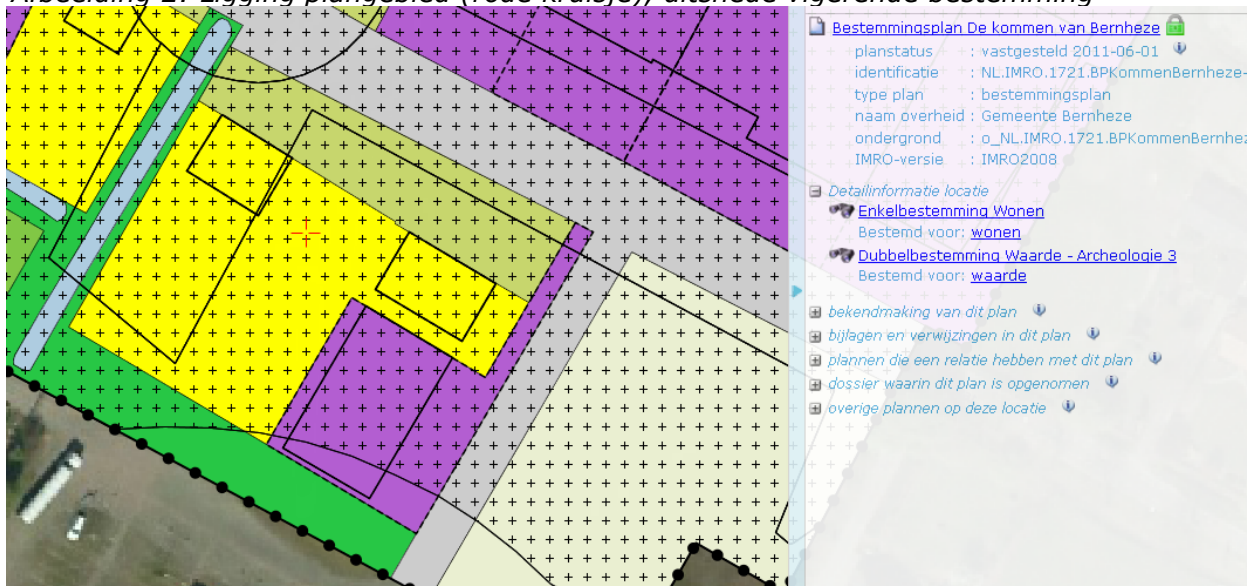
Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" (vastgesteld d.d. 01-06-2011, in werking d.d. 17 november 2011). Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemming "Wonen" heeft. Ter plaatse is het niet toegestaan om een woning op te richten. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid.

Middels deze bevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende regels en verbeelding wordt invulling gegeven aan deze voorwaarden.

Afbeelding 2: Ligging plangebied (rode kruisje), uitsnede vigerende bestemming



1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de waarden en milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de stedenbouwkundige aspecten van het toekomstige plan. Hoofdstuk 6 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de conclusies getrokken van onderhavig wijzigingsplan.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan 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

In de huidige situatie is het betreffende plangebied in gebruik als siertuin bestaande uit nagenoeg alleen kort gemaaid gazon. De tuin is zeer diep en loopt tussen twee woningen (nrs. 9A (met bedrijf) en 11) door. In onderstaande afbeelding is de huidige situatie te zien alsmede de twee aangrenzende bebouwingen.

Afbeelding 3: Huidige situatie planlocatie

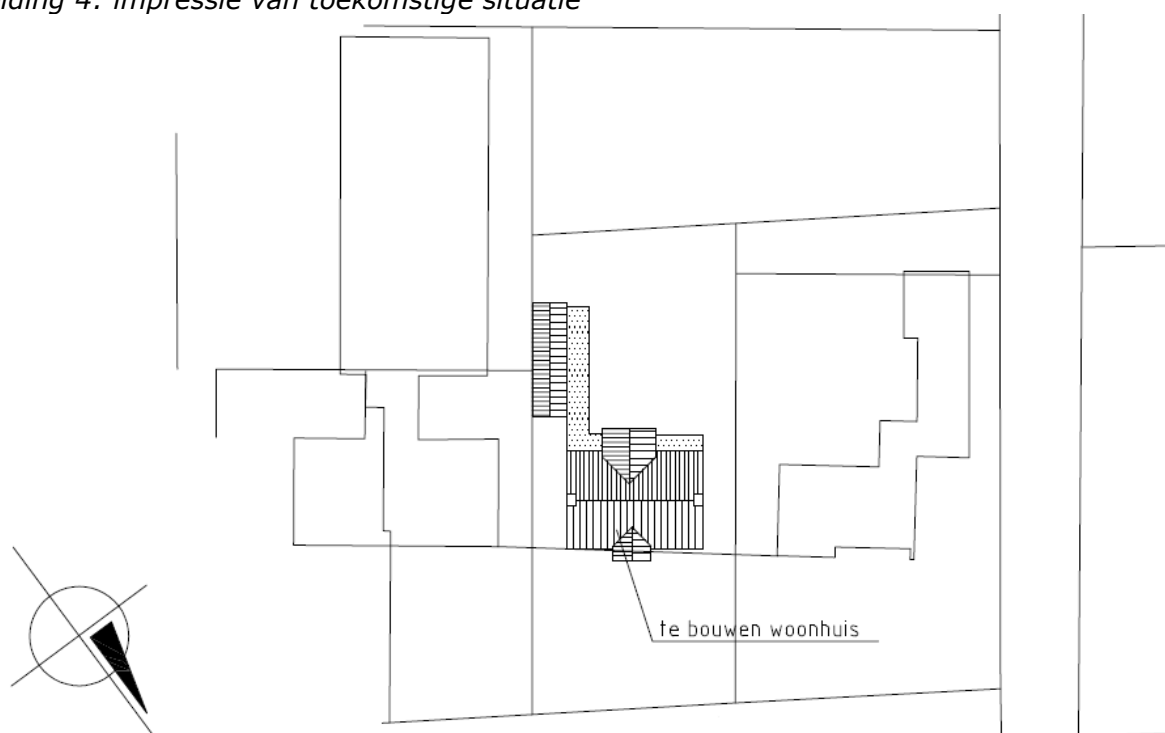


2.3. Planbeschrijving

In de nieuwe situatie zal op het perceel een bouwvlak voor een extra woning worden gerealiseerd. De nieuwe woning dient 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan en op ruime afstand van de straat te worden gesitueerd (circa 20 meter). Hierdoor ontstaat een logische perceelsindeling/-vorm en blijft het individuele karakter behouden. Het toekomstige perceel heeft een oppervlakte van circa 750 m² en een bouwblok van circa 175 m².

Voor wat betreft de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Er wordt daarbij ook aangesloten bij de stedenbouwkundige beoordeling uit de brief van 17 juni 2008 van de gemeente Bernheze. Hierin is onder andere aangegeven (naast de hiervoor genoemde afstanden) dat de woning bestaat uit maximaal 1 laag met kap waarbij de kap evenwijdig aan de straat ligt en de karakteristiek van de architectuur dient te worden afgestemd op die van een historisch bouwlint.

Afbeelding 4: impressie van toekomstige situatie



SITUATIE LOOSBROEK, GEMEENTE BERNHEZE
Dorpsstraat
SCHAAL 1:5000

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Voor wat betreft het Rijksbeleid dient te worden aangesloten bij 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen uit het hiervoor beschreven rijksbeleid om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het sluit aan bij de voorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met het woon- en leefklimaat. Aspecten als bodem, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op:

- transitie van stad en platteland, een nieuwe koers (PS december 2011);
- structuurvisie deel D Brainport-Oost (PS juni 2011) en deel E Grenscorridor (PS juni 2012);
- intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen (PS maart 2012);
- Brabant: Uitnodigend Groen 2012-2022 (PS september 2012);
- startnotitie Samenhangend beleid voor de Ondergrond (december 2012);
- transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 (PS maart 2013);
- investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

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

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in "Gemengd landelijk gebied".

Afbeelding 5: uitsnede kaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



De provincie beschouwt het landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruiimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Op basis van het beleid zoals hiervoor omschreven kan worden geconcludeerd dat het toekennen van een bouwvlak aan het reeds bestaande perceel met woonbestemming, past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling past qua maat en schaal bij het lint en de nabijgelegen kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Strijdigheid met de Structuurvisie heeft onderhavig initiatief niet.

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, in maart 2014 is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

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. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

De verordening bevat regels voor:

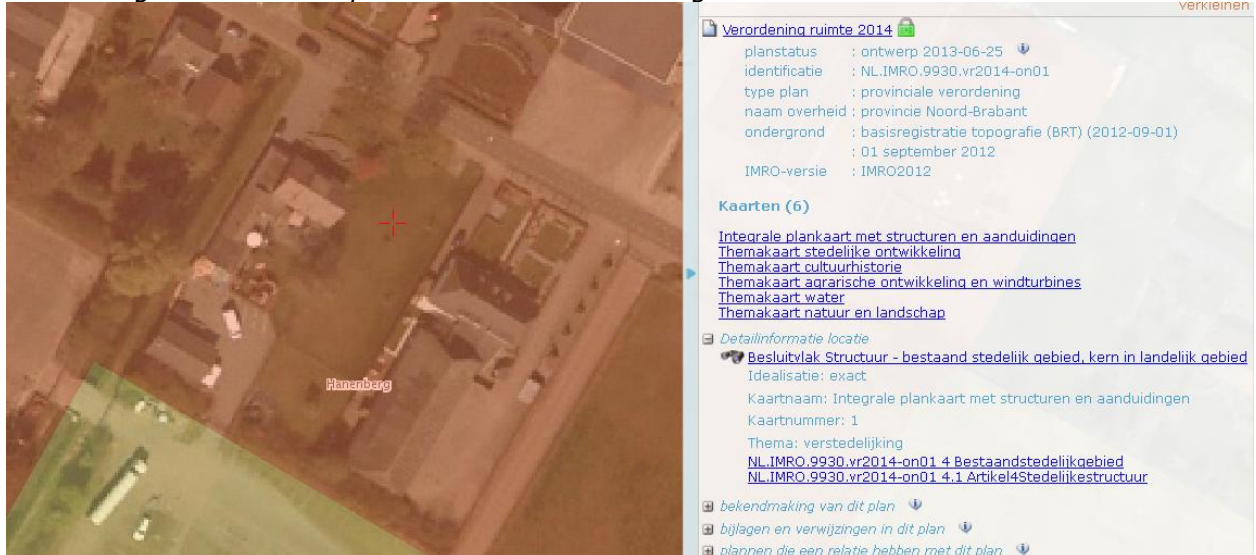
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert 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.

Planlocatie binnen thema 'stedelijke ontwikkeling' van de Verordening Ruimte

In onderstaande afbeelding is voor de locatie aan de Dorpsstraat weergegeven dat deze is gelegen in "Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied".

Afbeelding 6: Locatie Dorpsstraat in de Verordening Ruimte



Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.

Hoofdregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.

Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Hierbij moet aandacht worden besteed aan:

- compacte bouwwijzen; en
- intensivering van ruimtegebruik, bijvoorbeeld door functies als wonen, werken en zorg te combineren.

De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten op het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied. Bovendien ligt er een opgave om in de stedelijke concentratiegebieden en vooral in de grote steden te bezien welke belangrijke knooppunten zich lenen voor intensief en multifunctioneel ruimtegebruik. Dat speelt een rol bij het maken van de regionale afspraken over programma's en locaties voor wonen, werken en voorzieningen.

Strijdigheid met de Verordening heeft onderhavig initiatief niet.

Conclusies provinciaal beleid

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 bestaand stedelijk gebied in een kern van landelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor ontwikkelingen binnen dergelijke gebieden. De provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren) worden derhalve niet geschaad.

Om deze redenen sluit de stedelijke ontwikkeling van het bouwplan aan bij 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.

3.3. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van deze onderbouwing. Hierin wordt aangehaald dat middels de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, woningbouw onder voorwaarden mogelijk is. Deze voorwaarden zijn een concrete uitwerking van vigerend (gemeentelijk) beleid. In deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende regels en verbeelding wordt invulling gegeven aan deze voorwaarden.

4. Waarden en milieuhygiënische aspecten

Tussen zowel milieubeleid als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. Deze factoren vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

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.

4.1. Bodem

Een bodemtoets 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. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden 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 plan.

Door MILON bv is in mei 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt er op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 uitgegaan van een zogenaamde onverdachte locatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten samengevat.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
bovengrond	PAK	licht verhoogd
ondergrond	-	-
grondwater	nikkel, barium	licht verhoogd

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2. Water

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.

Door MILON bv is een watertoets uitgevoerd. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Woning met garage	-	180
Inrit/terras/parkeerplaatsen	-	140
Onverhard	760	440
totaal verhard	0	320
totaal terrein	760	760

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 320 m².

Vanuit Waterschap Aa en Maas is doorgegeven dat het akkoord is als het hemelwater op de verhardingen afstroomt naar het maaiveld. Voor het hemelwater op de bebouwing (180 m²) dient een bergings- of infiltratievoorziening te worden getroffen.

In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een ondergrondse infiltratievoorziening voorgesteld voor de berging van 12 m³. Hierbij is uitgegaan van watershells.

Uit informatie van de gemeente Bernheze dient vuilwater te worden geloosd op de aanwezige (gemengde) riolering evenals het regenwater. Beiden stromen dienen middels separate leidingen te worden aangeboden op het gemengde riool.

Gezien het feit dat er na regenval geen wateroverlast plaatsvindt, in de huidige situatie al het hemelwater ter plaatse infiltreert en de bodem geschikt is voor infiltratie, wordt voor de toekomstige ontwikkeling uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij afvoer van hemelwater op gebouwen plaatsvindt naar een ondergrondse hemelwatervoorziening en het hemelwater dat valt op verharde oppervlaktes ter plaatse afstroomt naar het maaiveld.

Door de voorgestelde afvoer- en infiltratieoplossingsrichting wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

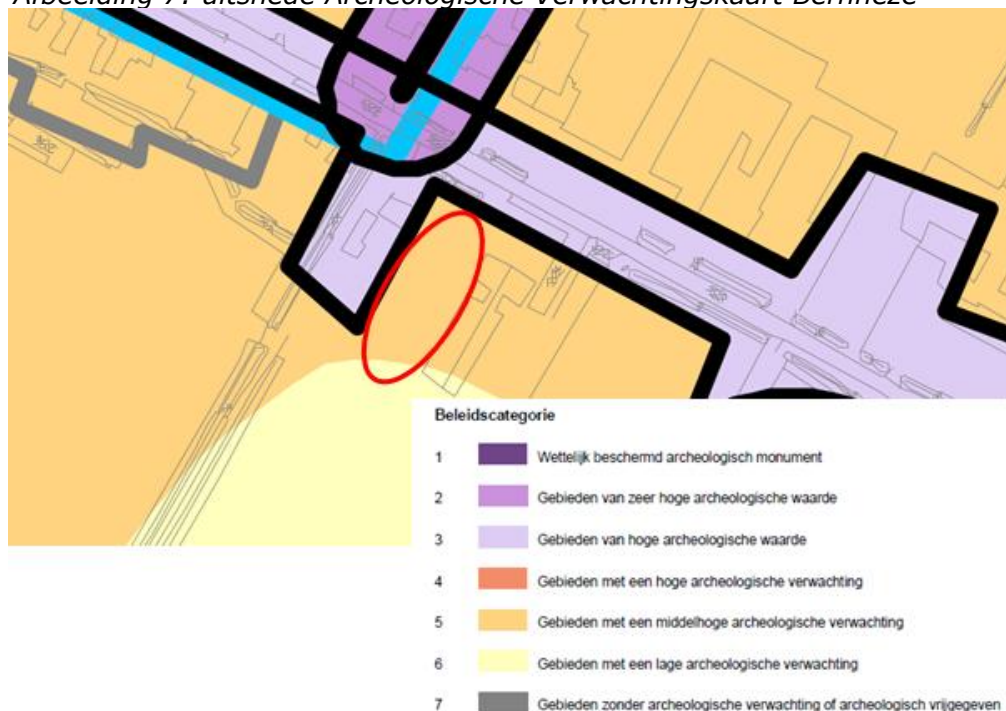
Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

4.3. Archeologie

Doel van 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 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. 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 en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening 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 een middelhoge archeologische verwachting. Om eventueel aanwezige archeologische waarden veilig te stellen wordt dit wijzigingsplan voorzien van regels en een verbeelding met hierin opgenomen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zoals voor het bouwen van een woning wordt ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hiertoe, in principe, een archeologisch onderzoek vereist.

Afbeelding 7: uitsnede Archeologische Verwachtingskaart Bernheze



Het plangebied ligt, zoals hiervoor vermeld, in dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Op de oorspronkelijke beleidskaart van de gemeente geldt beleidscategorie 5 (andere nummering). Op de beleidskaart geldt de regel "Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m²".

In de bestemmingsplanregels is bij Waarde Archeologie 3, artikel 23.3.3, aangegeven: Het in [...] verbod is niet van toepassing, indien:

(a) [...]

(b) er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
[...]

Het is evident dat hier de regel "2.500 m² en niet dieper dan 0,4 m" vermeld had moeten worden als zijnde "2.500 m² of niet dieper dan 0,4 m", zodat het hiermee vermeld zou zijn zoals het in de beleid van de gemeente is verwoord.

Het plangebied in Loosbroek wordt bebouwd over een oppervlak van circa 180 m². Het perceel heeft een omvang van 760 m². Het plangebied valt daarom (behoudens de fout in de bestemmingsplanregels) niet onder de onderzoeksplicht van de gemeente. Tijdens telefonisch contact met mevrouw Visser van het Monumentenhuis Brabant is bevestigd er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Door de beperkte bebouwingsoppervlakte wordt geconcludeerd dat in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure geen archeologisch onderzoek nodig.

4.4. Ecologie

Onderzoek in het kader van de Flora en Faunawet wordt veelal uitgevoerd voorafgaand aan ruimtelijke plannen. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de eventueel aanwezige (beschermd) dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden. Bureau Maerlant heeft hiertoe onderzoek verricht waarvan de conclusies hieronder zijn weergegeven.

Het plangebied is weinig geschikt leefgebied voor strikter beschermde soorten, óf zijn effecten op eventueel aanwezige soorten op voorhand uit te sluiten. Als foerageergebied kan het perceel enige betekenis hebben, echter is het oppervlak dermate gering dat negatieve effecten op foeragemogelijkheden op voorhand uitgesloten zijn. In aangrenzende tuinen kunnen algemene vogels broeden, tevens zijn opstallen in de omgeving beoordeeld als geschikt voor jaarrond beschermde vogels als steenuil, kerkuil en de huismus en voor vleermuizen. Effecten zijn door de geringe aard van de ingreep echter niet aan de orde. Door te werken (bouwrijp maken / woningbouw zelf) buiten het broedseizoen, worden geheel géén strikter beschermde soorten verstoord.

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met broedende vogels. Alle in gebruik zijnde nesten zijn strikt beschermd en mogen niet worden verstoord. De werkzaamheden, zoals grondwerk en bouwwerkzaamheden in het plangebied zelf en in de directe nabijheid (< 10 meter) van bomen / bosschages worden daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli.

Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.5. Geluid

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.

Wegverkeerslawaai

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 de Dorpsstraat, gezien de ligging in het buitengebied ten opzichte van (overige) woongebieden, geen drukke, doorgaande rijroute is, maar in hoofdzaak is bestemd voor het bestemmingsverkeer van de aanliggende woningen en de nabije kern.

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

Spoorweglawaai

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

Vliegtuiglawaai

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

Conclusie

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

Voor industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Milieuzonering.

4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 geldt een nieuw regime dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt. Een belangrijke wijziging betreft de verminderde plicht/noodzaak tot het toetsen van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit, behoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. Hierbij wordt uitgegaan van de netto toename ten opzichte van de eerdere situatie, waarin bij bestaande inrichtingen uitsluitend de uitbreiding of de wijziging relevant is.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van toestemming door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van toestemming treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Door bijvoorbeeld aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt, kan worden vastgesteld dat er geen verdere toetsing nodig is.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van situaties opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het project betreft de toekomstige bouw van één woning. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve in dezelfde orde van grootte liggen als in de huidige situatie. Op basis hiervan kan met het oog op bovenstaande worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit en derhalve kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.7. Geur

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 170 meter afstand. Geur vanuit veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plan. Ook zou het plan een belemmering kunnen vormen voor eventuele veehouderijen.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Gezien de ruime afstand van veehouderijen ten opzichte van het plangebied kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plan een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Opgemerkt zij tevens dat er tussen de veehouderijen en de planlocatie reeds op kortere afstand geurgevoelige objecten zijn gelegen.

Door deze aanwezigheid kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad.

Afbeelding 8: Kaart veehouderijbedrijven (bron: Provincie Noord-Brabant)



Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

Voor geur van niet-veehouderijen wordt verwezen naar paragraaf 4.9 Milieuzonering.

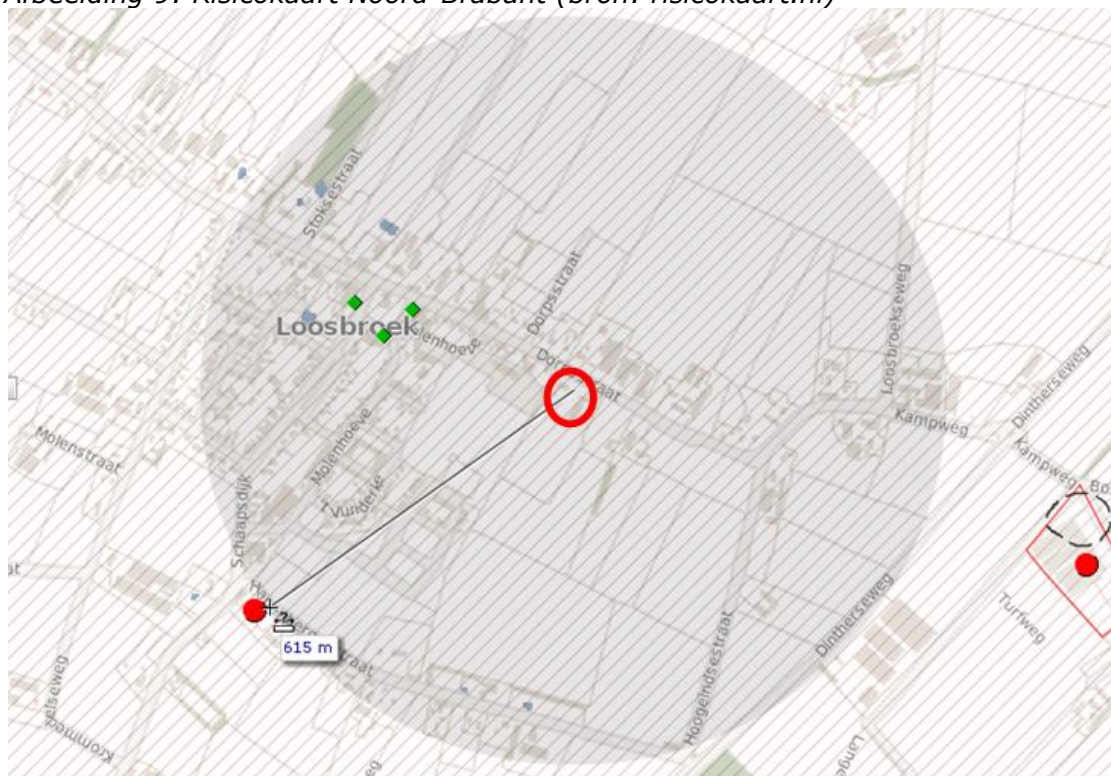
4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het doel van onderzoek naar externe veiligheid is om een uitspraak te kunnen doen over eventuele knelpunten op het vlak van externe veiligheid. Met het onderzoek worden risico-bronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt.

Uit onderstaande uitsnede van de Risicokaart van Noord-Brabant blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bestaan die van invloed zijn op de locatie. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op ruim 600 meter afstand.

Afbeelding 9: Risicokaart Noord-Brabant (bron: risicokaart.nl)



Uit het milieuzoneringsonderzoek, welke is bijgevoegd als bijlage 4, blijkt dat de te realiseren woning (ruim) buiten de richtafstanden voor gevaar van omliggende bedrijven is gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

4.9. Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanterbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Uit het hiertoe uitgevoerde milieuzoneringsonderzoek, welke is bijgevoegd als bijlage 4, blijkt dat het plangebied binnen de richtafstanden van enkele omliggende inrichtingen is gelegen. Om te beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en om te beoordelen of de inrichtingen niet in hun belangen worden geschaad is nader onderzoek uitgevoerd naar de volgende aspecten/bedrijven:

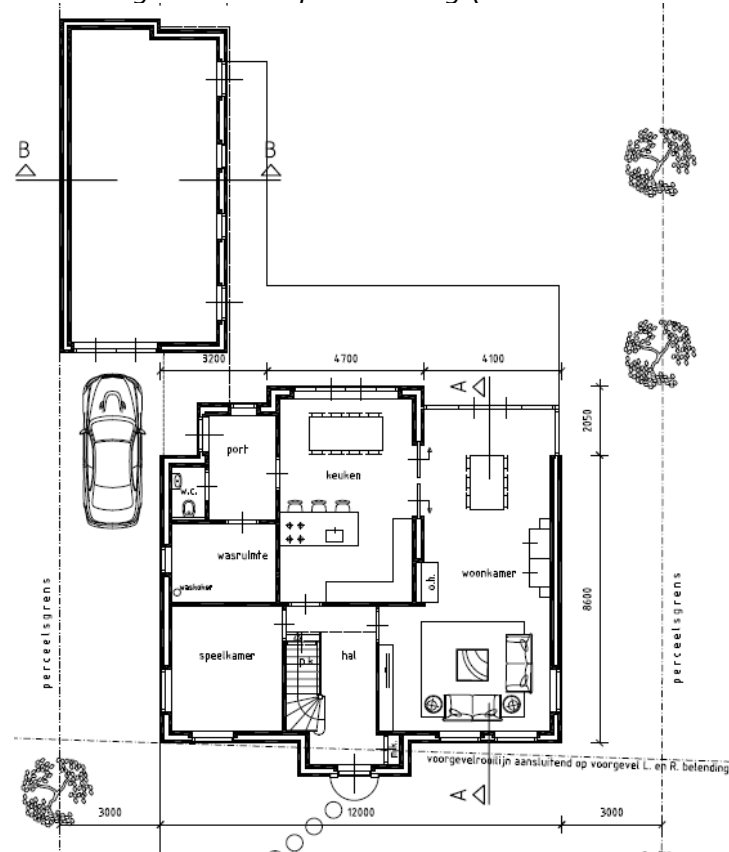
- Geluid, stof en geur vanuit de het diervoederbedrijf aan Dorpsstraat 22a;
- Geluid vanuit het constructiebedrijf aan Dorpsstraat 20;
- Geluid vanuit de opslagloods aan Dorpsstraat 9a.

Uit detailonderzoek naar deze bedrijven blijkt dat de aanwezigheid van de bedrijven een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Tevens vormt de bouw van een woning geen belemmering voor deze bedrijven.

4.10. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Uit informatie van de gemeente Bernheze blijkt dat er ruimte dient te zijn voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Uit onderstaande tekening blijkt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor het parkeren van twee voertuigen (zowel op inrit als in garage). De huidige parkeerdruk ter plaatse van het, aan de rand van het buitengebied gelegen, plangebied is laag tot niet hoog. Parkeren vindt momenteel bij de bestaande, veelal vrijstaande, woningen en de nabij gelegen bedrijven voornamelijk plaats op eigen terrein. Zo ook voor de nieuwe woning. Hierdoor bestaat aan de openbare weg voldoende ruimte voor parkeren door bezoekers.

Afbeelding 10: schetsplan woning (bron: Gerard van Zutphen)



Verkeerstechnisch is het geen probleem om een nieuwe inrit aan te leggen welke uitkomt aan de Dorpsstraat. Hiervoor dient te zijner tijd een vergunning te worden aangevraagd.

4.11. Conclusie onderzoeken

Op basis van de hiervoor onderzochte waarden en milieuhygiënische aspecten wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan om onderhavige ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan

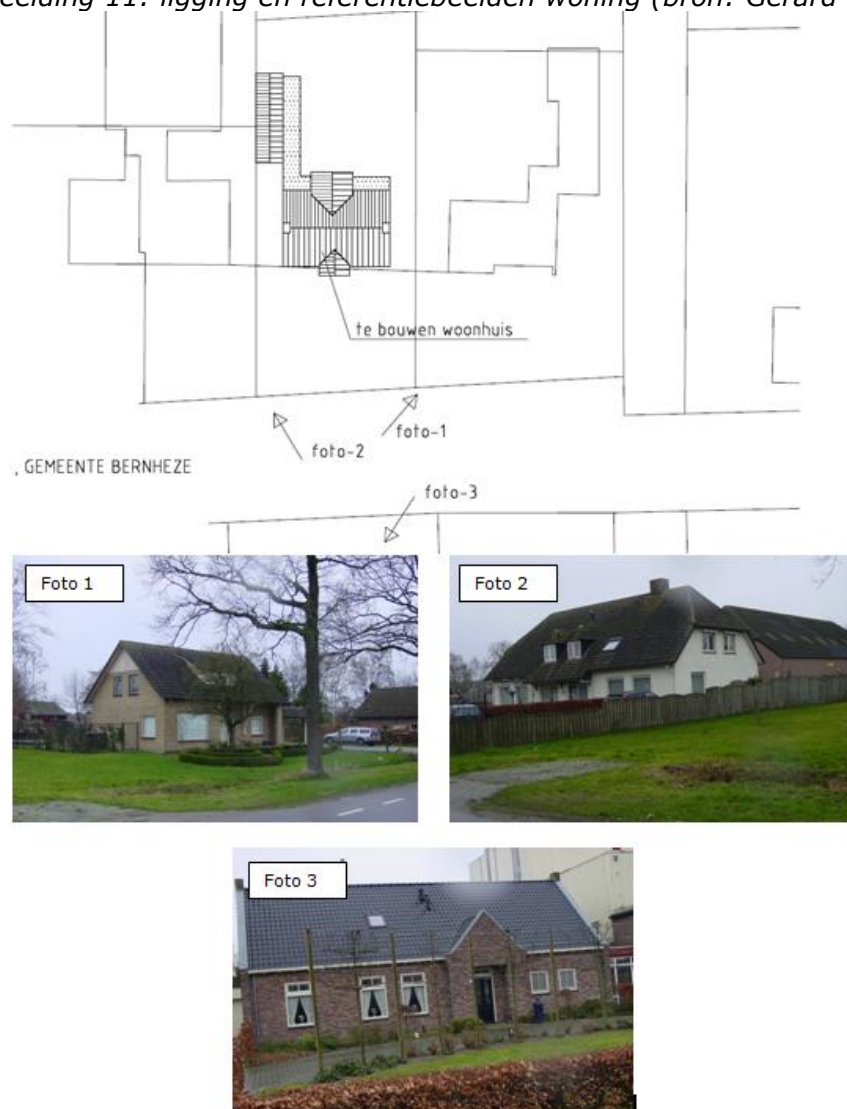
Eén van de voorwaarden om medewerking te verlenen is, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De gemeente Bernheze heeft daartoe, in haar brief van 17 juni 2008, voorwaarden gesteld over de stedenbouwkundige situatie ter plaatse.

Voorwaarden

- De nieuwe woning dient 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan om het individuele karakter te behouden;
- De nieuwe woning wordt gesitueerd op ruime afstand van de straat (circa 20 meter) de rooilijn volgt de bestaande naastgelegen woningen;
- De nieuwe woning uitvoeren in 1 laag met kap, waarbij de kap evenwijdig aan de straat ligt;
- Afstemmen op de karakteristiek van een historisch bebouwingslint in de architectuurstijl;
- Indien afwijkingen gewenst zijn dient dit gemotiveerd te worden;
- Geadviseerd wordt een straatbeeld aan te leveren om de afstemming met de naastgelegen panden in architectuurstijl en massa aan te tonen.

In onderstaande afbeelding is de ligging te zien van de nieuwe woning. Tevens zijn enkele referentiebeelden opgenomen van omliggende woningen. Het karakter van de nieuwe woning is hierop afgestemd.

Afbeelding 11: ligging en referentiebeelden woning (bron: Gerard van Zutphen)



Er is voor wat betreft de maatvoering aangesloten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" evenals bij de bebouwde omgeving en de wensen en uitgangspunten van de gemeente Bernheze. 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. In onderstaande afbeeldingen is een schetsplan weergegeven van de toekomstige woning.

Hierin is onder andere te zien dat de nieuwe woning wordt uitgevoerd in 1 laag met kap waarbij de kap evenwijdig aan de straat ligt. Tevens is uit voorgaande foto's en onderstaande schetsen af te leiden dat de karakteristiek van de woning is afgestemd op de architectuurstijl van het bebouwingslint. Hiermee is tevens een straatbeeld aangeleverd dat de afstemming in architectuurstijl en massa met de naastgelegen panden aantoonst.

In afbeelding 10 in paragraaf 4.10 is reeds te zien dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter bedraagt en de afstand tot aan de straat wordt gerespecteerd en de rooilijn van de naastgelegen woningen wordt gevolgd.

Afbeelding 12: schetsplan woning (bron: Gerard van Zutphen)



Met de realisatie van de toekomstige woning is derhalve getracht een representatieve locatie te laten ontstaan die de stedenbouwkundige aspecten van het gebied in stand houdt. Daarmee worden de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische gebiedswaarden gerespecteerd waardoor de verantwoorde uitvoerbaarheid 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.

Geconcludeerd kan worden dat het toekomstige 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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die verband houden met het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing, de realisatie van het bouwplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen anterieure overeenkomst afgesloten, de planbegeleidingskosten worden verhaald middels de legesverordening. Als het bouwplan wordt gerealiseerd, bestaat de kans dat door de ontheffing van het bestemmingsplan planschade voortvloeit in de zin van artikel 6.1 van de Wro. Hier kan gedacht worden aan vermindering van de waarde van een onroerende zaak, verslechtering van milieuomstandigheden en inkomensschade als gevolg van het bouwplan. De gemeente Bernheze wil deze mogelijke schade ten aanzien van particuliere ontwikkelingen niet dragen. Dit risico zal daarom op voorhand door de initiatiefnemer afgedekt moeten worden. Hiertoe is voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is 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.

De voorziene woning past 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.

7. Juridische aspecten

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

Het ontwerpwijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en voorgelegd aan de vooroverleginstanties (onder andere waterschap en provincie). Nadat er eventueel nog wijzigingen zijn aangebracht wordt het ontwerpwijzigingsplan 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 bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het doorlopen van de beroepsfase wordt het plan onherroepelijk.

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 beoordelen van de waarden en milieu- en stedenbouwkundige aspecten en een toets aan het relevante beleid aangetoond. Aangetoond is dat met de wijziging van de planologisch situatie de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen. 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 woning wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De mogelijke archeologische waarde wordt op de planlocatie beschermd door een dubbelbestemming voor Archeologie. Vanwege de beperkte bodemingreep is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk/verricht. De woning zal een inhoud hebben van meer dan 350 m³ en zijn gelegen aan de openbare weg. Er is met de ontwikkeling van de woning 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".