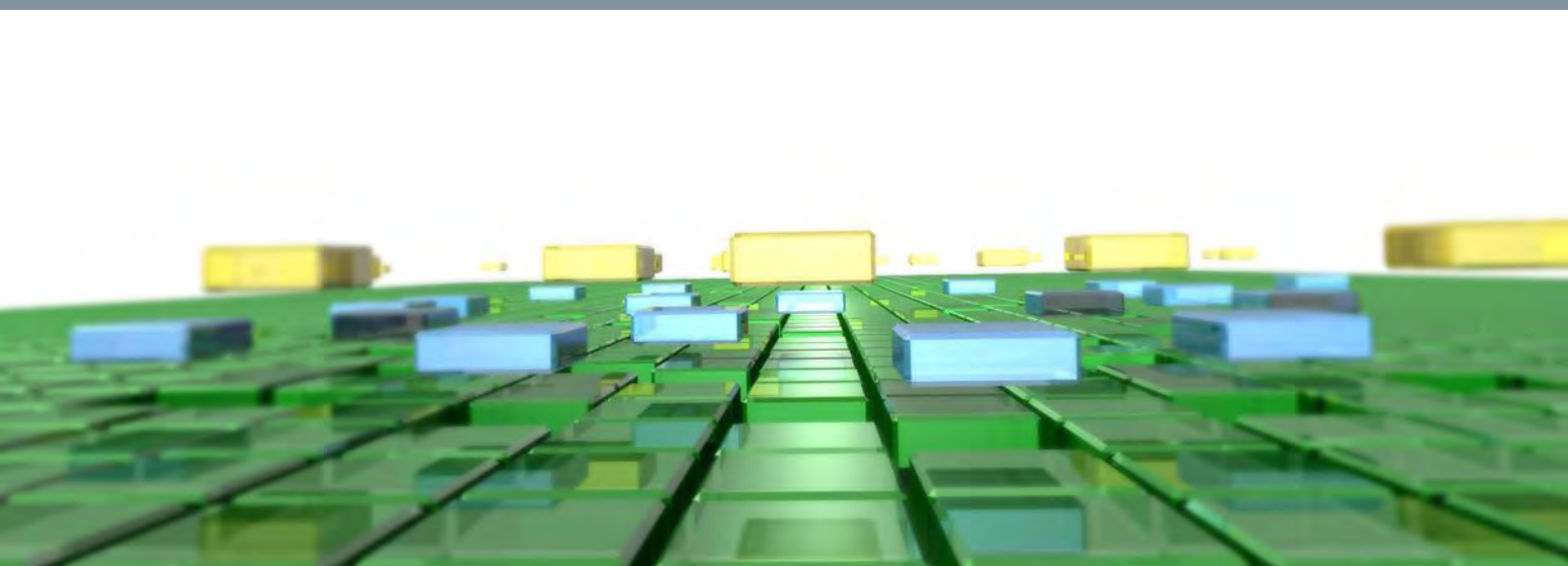


Wijzigingsplan Edmundus van Dintherstraat ong. te Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Ontwerp



Wijzigingsplan Edmundus van Dintherstraat ong. te Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Ontwerp

Rapportnummer: 211x07907.084928_1

Datum: 9 mei 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. S. van Houtum (Architectenbureau Van Houtum BV)

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Joost van der Aa,
Niels van Benthem

Concept: 10 september 2015, 7 oktober 2015

Ontwerp: 9 mei 2016

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: BRO, Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Heeswijk-Dinther	6
2.2 Het plangebied	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. PLANBESCHRIJVING	24
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Besluit milieueffectrapportage	26
5.3 Geluid	28
5.4 Luchtkwaliteit	29
5.5 Externe veiligheid	30
5.6 Bodem	33
5.7 Water	35
5.8 Flora en fauna	38
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	40
5.10 Verkeer en parkeren	42
5.11 Bedrijven en milieuzonering	42

6. JURIDISCHE PLANOPZET	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Systematiek	47
6.3 Bestemmingen	50
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 53
7.1 Kostenverhaal	53
7.2 Financiële haalbaarheid	53
 8. OVERLEG EN PROCEDURE	 54
8.1 Overleg	54
8.2 Vaststellingsprocedure	54
8.3 Beroep	54
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, gevelwering en aanvraag hogere waarde	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Quicksan flora & fauna	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek inrichting Schoolstraat 19	
Bijlage 6: Geuronderzoek Schoolstraat 19	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens op een onbebouwd perceel aan de Edmundus van Dintherstraat, achter het perceel Schoolstraat 21, te Heeswijk-Dinther één nieuwe woning te bouwen. Hiertoe zal het bestaande woonperceel aan de Schoolstraat 21 kadastraal worden gesplitst in twee woonpercelen. De woning aan de Schoolstraat 21 blijft behouden.

De bouw van een extra woning is op basis van het geldend bestemmingsplan bij recht niet mogelijk. In de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan, onder voorwaarden, maximaal twee woningen kunnen worden toegevoegd.

Middels dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid waardoor het juridisch-planologisch mogelijk wordt om maximaal één woning toe te voegen aan de Edmundus van Dintherstraat ong. te Heeswijk-Dinther. Aangetoond zal worden dat dit wijzigingsplan voldoet aan alle voorwaarden als genoemd in de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

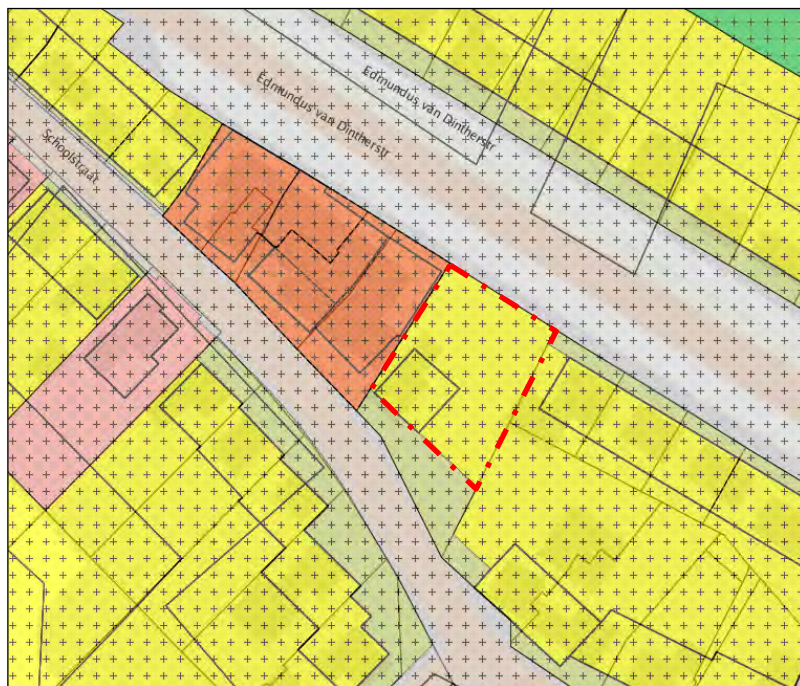
Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat 21 te Heeswijk-Dinther. Dit woonperceel grenst met de achtertuin aan de Edmundus van Dintherstraat. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummer 3645. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied in de kern Heeswijk-Dinther weergegeven. In afbeelding 1.2 is nader ingezoomd op het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.1.: Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd tot ‘Wonen’. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.



Afbeelding 1.2.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Kommen van Bernheze”

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn onder meer bedoeld voor het bestaande aantal woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven. De hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Daarnaast zijn binnen deze bestemming qua bouwwerken onder andere bijgebouwen, carports en bouwwerken, geen gebouwde zijnde toegestaan.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ is opgenomen in verband met de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor wat betreft de bestemming ‘Wonen’ geldt ter plaatse van het plangebied dat het aantal woningen maximaal het bestaande aantal mag bedragen. In de huidige situatie is in het plangebied één woning aanwezig, het toevoegen van een extra woning is bij recht dan ook niet toegestaan.

In artikel 18.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen. Aan deze bevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Middels dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf 3.3.4 wordt nader ingegaan op de betreffende voorwaarden, of wordt verwezen naar een paragraaf of hoofdstuk waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarde(n). Hier wordt geconcludeerd dat dit wijzigingsplan, en daarmee de ontwikkeling, voldoet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlage(n) waarin de in dit kader relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit wijzigingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Heeswijk-Dinther

Heeswijk en Dinther zijn ontstaan op de oeverwal die tussen de beekdalen van de Aa en Leijgraaf is gelegen. Op de brede dekzandrug zijn twee kernen ontstaan te midden van een complex van akkers en weilanden, waar een kleinschalig kampenlandschap is ontstaan. Door uitbreiding van de bebouwing op aangrenzende akkers zijn de kernen Heeswijk en Dinther aan elkaar gegroeid.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de aaneengesloten lintbebouwing van de voormalige kernen, parallel aan het dal van de Aa. Na de samenvoeging is tussen Heeswijk en Dinther, rondom Plein 1969, een nieuw dorpscentrum met winkels en voorzieningen gerealiseerd. De centrale ruimtes van de vroegere dorpen (met karakteristieke open ruimtes en monumentale bomen) zijn, net als de historische lintstructuur, nog herkenbaar aanwezig. De Hoofdstraat, welke later over gaat in de Sint Servatiusstraat, de Edmundus van Dintherstraat en de Brouwerstraat, verbindt deze twee centra en vormt de hoofdonsluiting van de kern.

2.2 Het plangebied

Het plangebied behoort momenteel geheel tot het woonperceel aan de Schoolstraat 21. Door de langgerekte vorm van het perceel grenst het perceel aan de voorzijde aan de Schoolstraat en aan de achterzijde aan de Edmundus van Dintherstraat. In de directe omgeving van het plangebied is wonen de voornaamste functie. Direct grenzend aan het plangebied, aan de westzijde, bevindt zich een horecastrook waarbij direct grenzend aan het plangebied een chinees restaurant aanwezig is. Verder zijn in deze horecastrook een café, Egyptisch restaurant, Grieks restaurant en een eethuis/ restaurant aanwezig.

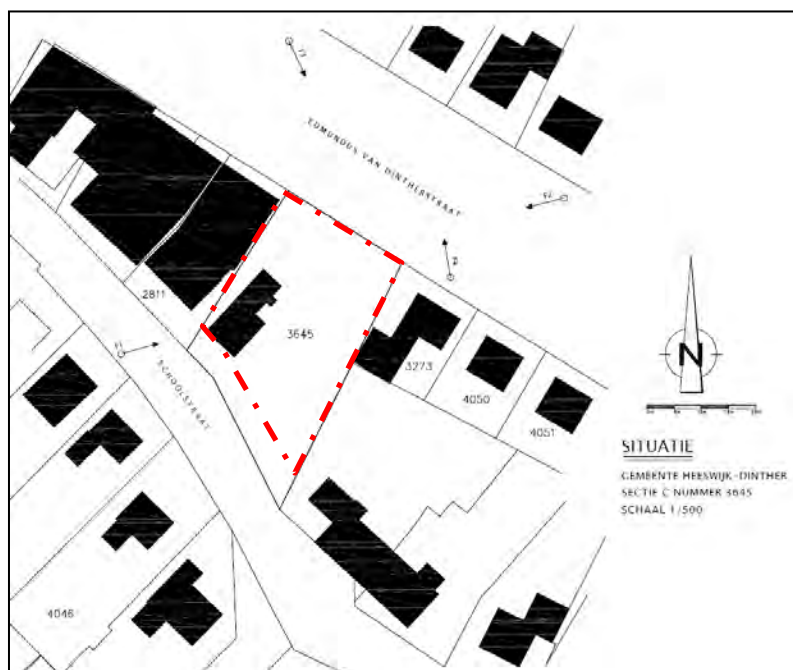
Op het woonperceel zelf is in de huidige situatie één woning aanwezig die geplaatst is aan de Schoolstraat. Deze woning bestaat feitelijk uit twee delen, te weten het oorspronkelijk hoofdgebouw en een later gebouwde aanbouw. De achtertuin bij deze woning grenst aan de Edmundus van Dintherstraat. Hierdoor ontstaat er een merkwaardige onderbreking van het bebouwingslint aan de Edmundus van Dintherstraat.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied. Zoals blijkt uit de luchtfoto maakt de voortuin behorende bij de woning aan de Schoolstraat 21 geen onderdeel uit van het plangebied. De wijzigingsbevoegdheid waarop dit plan gebaseerd is, voorziet niet in het wijzigen van de bestemming 'Tuin' die aan de voortuin is toegekend. De tekening in afbeelding 2.2 geeft de merkwaardige onderbreking in het bebouwingslint aan de Edmundus van Din-

therstraat in beeld weer. De foto's in afbeelding 2.3 geven dit eveneens weer. In afbeelding 2.4 is tot slot een foto opgenomen van de bestaande woning.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)_



Afbeelding 2.2: Huidige situatie bebouwingslint Edm. van Dintherstraat (van Houtum architecten b.v.)



Afbeelding 2.3: Foto's plangebied, de achtertuin vormt een onderbreking in het bebouwingslint (van Houtum architecten b.v.)



Afbeelding 2.4: Foto bestaande woning in plangebied (van Houtum architecten b.v.)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemeoid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden

gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit wijzigingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen 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"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn. In afbeelding 3.1 wordt het processchema van de Ladder voor duurzame verstedelijking weergegeven.



Afbeelding 3.1: Ladder voor duurzame verstedelijking

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie is in het plangebied één woning aanwezig. De ontwikkeling waarin dit wijzigingsplan voorziet, betreft de toevoeging van maximaal één extra woning.

De Raad van State heeft in een uitspraak van 8 april 2015 (ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1) geoordeeld dat een woningbouwontwikkeling van 9 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro en dat om die reden ook niet getoetst hoeft te worden aan dit betreffende artikel. Gezien het feit dat dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van slechts één woning, wordt geconcludeerd dat in dit geval dan ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Kernen in het landelijk gebied

Stedelijke structuur

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Zoals blijkt uit afbeelding 3.2 is in dit geval sprake van een kern in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied

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 vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Doorwerking plangebied

Het splitsen van een woonperceel in bestaand bebouwd gebied om zodoende de bouw van een extra woning mogelijk te maken is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Qua maat en schaal past het toevoegen van één woning in de omgeving. Er is hiermee sprake van een kwalitatieve versterking van het bebouwingslint langs de Edmundus van Dintherstraat. Het toevoegen van één woning is, zoals zal blijken uit de volgende paragraaf, in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwbeleid. Gezien het voorstaande wordt dan ook geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening Ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De volgende artikelen uit de Verordening Ruimte zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- 1) de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- 2) de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'Bestaand stedelijk gebied; kern in landelijk gebied' zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 4.2 van de Verordening ruimte 2014.

Wat betreft artikel 4.3 wordt opgemerkt dat in dit geval sprake is van het splitsen van een bestaand woonperceel in bestaand bebouwd gebied. Door deze splitsing kan één extra woning worden gebouwd. In het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3) wordt aangegeven dat in Heeswijk-Dinther sprake is van onvoldoende locaties om te kunnen voorzien in voldoende woningbouwcapaciteit. Over het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Gezien het feit dat de toevoeging van één extra woning passend is binnen dit woningbouwprogramma wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 4.3 van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze

Algemeen

De Structuurvisie Bernheze is vastgesteld op 11 februari 2010 en bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma. 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.

Visie op hoofdlijnen

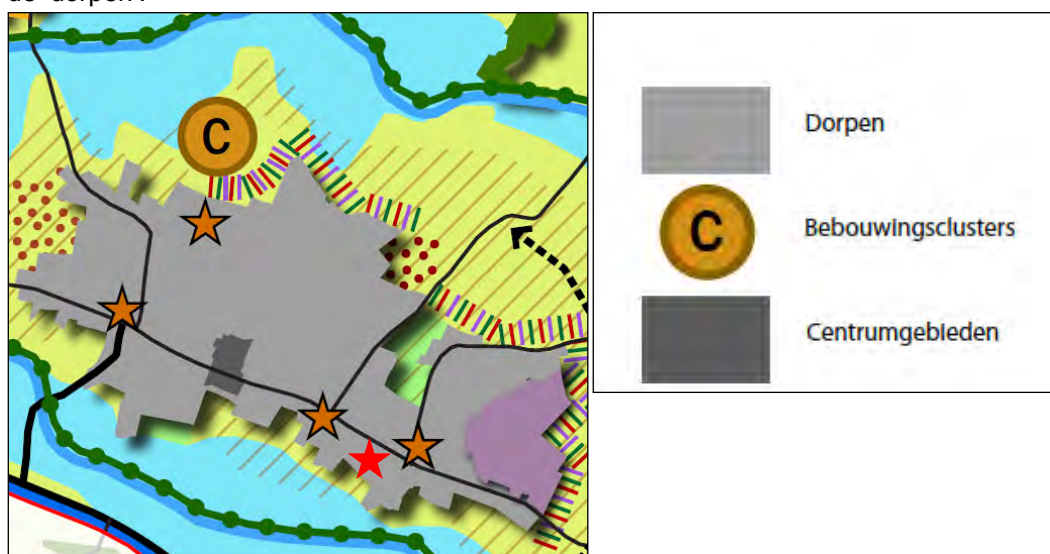
De gemeente Bernheze kan gezien worden als een landelijke enclave tussen de stedelijke regio's. De toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bernheze vindt haar basis in twee kwaliteiten: enerzijds haar groene kwaliteiten, zowel in het grote middengebied, als

in en rondom de kernen; anderzijds haar woonkwaliteiten, met een gevarieerd aanbod vanuit de 5 kernen.

Wat betreft de woonkwaliteiten wil Bernheze een dorpse uitstraling behouden. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven.

Ruimtelijk casco

Op basis van het ruimtelijk casco, zie afbeelding 3.3, wordt het plangebied gerekend tot de 'dorpen'.



Afbeelding 3.3: Structuurvisiekaart ruimtelijk casco (Bron: Gemeente Bernheze)

De 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. 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. 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.

Voor wat betreft de woningbouwprogrammering verwijst de structuurvisie naar de Woonvisie. Deze visie wordt hierna behandeld.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft het toevoegen van één woning op een bestaand bouwperceel. Dit perceel betreft de achtertuin bij de woning aan de Schoolstraat 21 en kan niet gezien worden als een waardevolle open plek. Met het toevoegen van één extra woning aan de Edmundus van Dintherstraat wordt het bebouwingslint langs deze weg versterkt. Dergelijke inbreidingslocaties lenen zich, ook gezien de omvang van het plangebied, bij uitstek voor woningbouw. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met het beleid uit de Structuurvisie.

3.3.2 Wonen in Bernheze 2008-2015

Algemeen

De woonvisie “Wonen in Bernheze 2008-2015” is een herijking van de woonvisie “Wonen in Bernheze 2005-2015”. Deze herijking spitst zich vooral toe op de kwaliteit van het wonen in Bernheze. Het gaat nu en in nog in grotere mate in de toekomst om de kwaliteit van onze voorraad vanuit diverse invalshoeken: toegesneden op de woonwensen van specifieke doelgroepen enerzijds en levensloopbestendig anderzijds, duurzaam, energiezuinig en veilig.

Met het voorop stellen van kwaliteit in deze visie wordt de woningbouwproductie niet uit het oog verloren. De opgave ligt op het vlak van het up-to-date houden van de woningvoorraad met de juiste nieuwbouw.

Woonagenda

De in de Woonvisie 2005 neergelegde ‘agenda’ kan in de basis overeind blijven. Bevolkingsprognoses laten zien dat de kwantitatieve opgave voor de komende jaren weinig zal veranderen, ten opzichte van de prognoses die gehanteerd zijn bij het opstellen van de Woonvisie 2005. In kwalitatieve zin zijn en blijven de trends duidelijk:

- Aan de onderkant van de markt zullen lokale overheid en woningcorporaties gezamenlijk moeten investeren in (nieuwe vormen van) woonprogramma's, opdat er een aanbod van duurzame, toekomstgerichte en betaalbare huisvesting beschikbaar blijft voor sociaaleconomisch minder bedeelden en kwetsbare groepen;

- een vergrijzende bevolking, waardoor er een toenemende behoefte zal zijn aan voor ouderen geschikte woningen, waarbinnen vervolgens zorg op maat geleverd kan worden;
- een tijdelijke impuls voor wat betreft de stagnerende markt van starters, waarbij de verwachting is dat deze vraag op termijn weer af zal nemen (omdat de groep van jonge, minder bemiddelde, starters af zal gaan nemen);
- de kwaliteit van de woningvoorraad zal centraal staan in de komende jaren. Er moet ook 'productie' gemaakt worden en daarvoor moet voldoende en de juiste voorraad toegevoegd worden. Deze nieuwe, maar ook de bestaande voorraad zal echter vooral ook duurzaam en toekomstgericht moeten zijn: van voldoende volume, flexibel in gebruik en energiezuinig.

Om hier kwantitatieve doelstellingen aan te koppelen is moeilijk. Beter is het op orde van grootte bandbreedtes aan te geven, die richting geven aan de ambitie, maar die tijds- en marktafhankelijk meer of minder gerealiseerd worden.

Inhoudelijk is de Woonagenda (2008-2015) uitgebreid met een aantal nieuwe agendapunten en heeft een herschikking plaatsgevonden; daarmee is sprake van de volgende vijf inhoudelijke agendapunten:

- Agendapunt 1: De productie van woningen (voor eigen behoefte);
- Agendapunt 2: Bouwen voor doelgroepen (in het bijzonder jonge starters en senioren);
- Agendapunt 3: Integratie wonen-zorg-welzijn;
- Agendapunt 4: Energie, duurzaamheid en veiligheid;
- Agendapunt 5: Bijzondere groepen.

Met betrekking tot dit plan zijn met name agendapunt 1 en agendapunt 2 van belang.

Agendapunt 1: De productie van woningen

Dit agendapunt zal op twee manieren worden vormgegeven. Enerzijds betreft het de productie zelf, het realiseren van het bouwprogramma, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Anderzijds de inkleuring van deze productie vanwege onze doelstelling ten eerste voor eigen inwoners te willen bouwen.

Het bouwprogramma zelf blijft ongewijzigd ten opzichte van het programma zoals is vastgelegd in de Woonvisie 2005-2015 naar aanleiding van het woningmarktonderzoek uit 2004. Op orde van grootte betreft het voor de geprognoseerde 10 jaren ruim 1.300 woningen, gemiddeld 130 per jaar (inclusief vervangende nieuwbouw en opvang statushouders).

Agendapunt 2: Bouwen voor doelgroepen

De gemeente Bernheze hecht er waarde aan dat voor een aantal doelgroepen een betere kans op de woningmarkt wordt gecreëerd. De gemeente wil voorzien in de huisvestingsbehoefte van: jonge starters, senioren en aandachtsgroepen van beleid (in het bijzonder vanuit de optiek van betaalbaarheid). Uit het woningmarktonderzoek 2004 blijkt overigens dat de kernvoorraad in Bernheze kwantitatief (meer dan) toereikend is voor de aandachtsgroep. Er zijn echter zeer weinig verhuisbewegingen binnen en vanuit deze voorraad. Dat betekent dat er nog steeds bijgebouwd moet worden in het bereikbare / betaalbare segment. En dan alleen maar levensloopbestendig.

Doorwerking plangebied

De woonvisie is met name strategisch van aard. Concrete acties of locaties worden niet echt benoemd. Een belangrijk uitgangspunt betreft het bouwen voor de lokale behoefte en het bouwen van levensloopbestendige woningen voor specifieke doelgroepen. De extra woning die gebouwd wordt in het plangebied is geschikt, of geschikt te maken, voor deze specifieke doelgroepen. Benadrukt wordt echter dat het flexibel benaderen van de markt met name in deze tijd van groot belang is, er wordt dan ook niet specifiek ingezet op de in de woonvisie benoemde doelgroepen. Wat betreft woningbouwaantallen wordt in het "Masterplan Wonen, fase 2" (zie paragraaf 3.3.3) aangegeven dat er onvoldoende locaties beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit. Geconcludeerd wordt dan ook dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.3.3 Masterplan Wonen, fase 2

Algemeen

Het woonbeleid in Bernheze is vastgelegd in de *Woonvisie 2008-2015*. In de woonvisie is als uitgangspunt voor de nieuwbouwproductie vastgelegd dat deze gericht is op de eigen behoefte van de gemeente. Dit betekent een productie van ruim 130 woningen per jaar. In het Masterplan (mei 2011) worden de meest kansrijke locaties en de meest kansrijke invulling daarvan in beeld gebracht. Door de aandacht te concentreren op deze projecten kan de productie zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Het Masterplan is daarmee niet gericht op een aanpassing van het woonbeleid, maar is een middel om de productie in de komende jaren op gang te houden.

Heeswijk-Dinther

Voor Heeswijk-Dinther wordt aangegeven dat in de periode van 2010 tot en met 2015 er nog een forse opgave ligt. De gewenste uitbreiding van de voorraad in deze periode is 225 woningen, hetgeen leidt tot een gewenste omvang van het bouwprogramma van 300

woningen. Voor de periode van 2015 tot en met 2020 heeft het gewenste woningbouwprogramma een omvang van 190 woningen.

Met de realisatie van de harde locaties, de prioritaire inbreidingslocaties en een eerste deel van Rodenburg worden in Heeswijk-Dinther circa 225 woningen gerealiseerd tot 2015. Voor de periode 2015-2020 is de gewenste uitbreiding van de voorraad 190 woningen, terwijl (rekening houdend met het naar voren trekken van Rodenburg) de beschikbare capaciteit slechts 110 woningen is. Om in de resterende behoefte te voorzien moet in deze periode het project Westzijde Heeswijk tot ontwikkeling worden gebracht. Ook voor de periode 2020-2025 bieden de beschikbare locaties onvoldoende capaciteit om in de opgaven te voorzien.

Woonbeleid

De komende jaren wordt door de gemeente (pro-)actiever gehandeld met betrekking tot initiatieven die uit de markt en uit de kernen zelf komen. Het argument dat hiermee woningbouwproductie wordt geleverd (waarmee doorstroming op de woningmarkt kan ontstaan) en dat voorzien wordt in een directe lokale vraag (bijvoorbeeld van starters), weegt zwaarder dan het gewenste programma in de Woonvisie. Met behoud van de kaders zoals de woonvisie worden de initiatieven getoetst aan marktkansen om te bepalen of deze toegelaten worden tot het woningbouwprogramma.

Een van de moeilijke punten bij woningbouwprogrammering is dat een woningbouwproject veel voorbereidingstijd vergt, terwijl de actuele vraag in de markt soms (door bijvoorbeeld economische omstandigheden) snel kan veranderen. Om deze reden is het wenselijk dat het woningbouwprogrammering meer flexibel is, waardoor woningbouwprojecten sneller kunnen worden aangepast om in te spelen op de actuele vraag en sneller aan realisatie toekomen.

Dit betekent ten eerste dat als marktpartijen het initiatief tot herontwikkeling van plannen om beter in te spelen op de marktvraag en daarmee realisering van projecten te waarborgen, de gemeente een dergelijk initiatief met behoud van bestaande kaders zoals de Woonvisie zoveel mogelijk welwillend beoordeeld.

Doorwerking plangebied

De gemeente Bernheze heeft het principeverzoek getoetst aan het gemeentelijk woningbouwbeleid en geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Zoals aangegeven bieden de beschikbare locatie onvoldoende capaciteit om te kunnen voorzien in de woningbouwopgave. Met de ontwikkeling van één extra woning in het plangebied wordt op kleine schaal bijgedragen aan het creëren van meer woningcapaciteit. De bouw van één extra woning is dan ook in overeenstemming met het "Masterplan Wonen, fase 2".

3.3.4 Bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”

Algemeen

Het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze” betreft hoofdzakelijk een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de vijf kernen in de gemeente Bernheze, met uitzondering van enkele centrumgebieden.

Wijzigingsbevoegdheid

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de in dit bestemmingsplan in artikel 18.5 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt:

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

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

Hierna wordt nader ingegaan op de vorenstaande voorwaarden.

Doorwerking plangebied

- a. in dit hoofdstuk is aangetoond dat wijzigingsplan in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en vanuit beleidsmatig oogpunt uitvoerbaar is. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de in dit kader relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat het plan ook op dit gebied uitvoerbaar is. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, ook hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.*

- b. Uit hoofdstuk 5, en dan met name paragraaf 5.11, blijkt dat derden niet onevenredig worden geschaad als gevolg van deze ontwikkeling.
- c. Wonen betreft een niet-milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woonmilieu is dan ook geen sprake.
- d. Hiervoor wordt verwezen naar de voorgaande paragrafen.
- e. Uit paragraaf 5.10 blijkt dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarin opgenomen parkeernormering.
- f. Voordat dit wijzigingsplan wordt vastgesteld wordt een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer.
- g. In het volgende hoofdstuk wordt het plan beschreven. Hieruit blijkt dat geen sprake is van afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld. In tegenstelling, door de ontwikkeling wordt het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.
- h. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.9, hieruit blijkt dat in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden.
- i. Het ontwerp van de woning voorziet in één woning met een grotere inhoud dan 350 m³.
- j. De woning is gelegen aan de Edmundus van Dintherstraat, dit betreft een openbare weg.
- k. Er is geen sprake van een hoeksituatie maar van een tussenperceel.
- l. In dit wijzigingsplan zijn de relevante bouwregels uit het moederplan (het bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze") overgenomen. De regels die geen betrekking hebben op het plangebied/het bouwplan zijn niet overgenomen. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte zijn vergelijkbaar met die van woningen in de directe omgeving.

4. PLANBESCHRIJVING

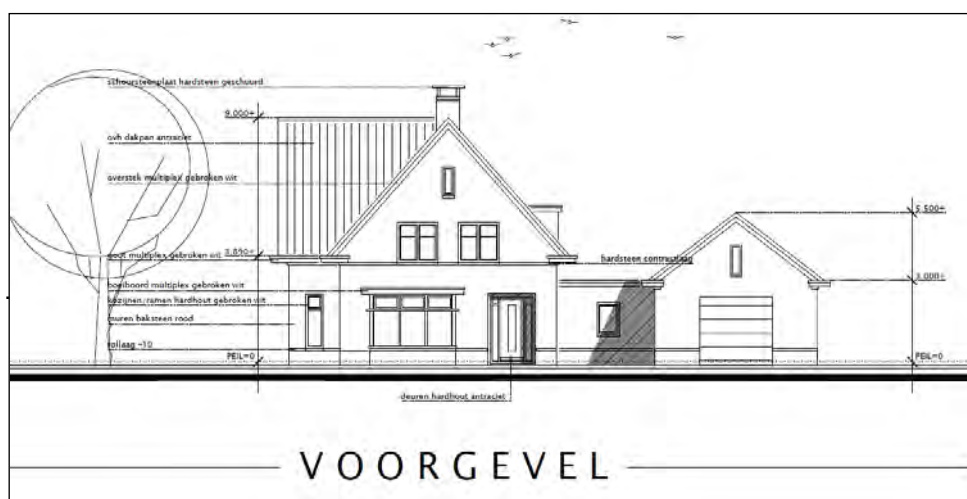
Door het bestaande woonperceel aan de Schoolstraat 21, het perceel heeft een oppervlakte van 1.137 m², te splitsen ontstaat de mogelijkheid om een extra woning te bouwen. Deze woning wordt gebouwd op een ruim perceel van 520 m². Door de bouw van deze woning wordt het bebouwingslint langs de Edmundus van Dintherstraat gecompleteerd. Door het completeren van het bebouwingslint wordt het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt. Met het situeren van de woning op het gesplitste perceel wordt voldoende ruimte tot de naastgelegen woningen in acht genomen. Overigens blijft de bestaande woning aan de Schoolstraat 21 behouden met dit plan. Mogelijk dat de later gebouwde aanbouw bij deze woning in de toekomst wordt gesloopt en een gedeelte van de gronden waarop dit bijgebouw heeft bestaan wordt betrokken bij de achtertuin van de nieuwe woning aan de Edmundus van Dintherstraat. Voorlopig blijft de aanbouw echter gehandhaafd.

In afbeelding 4.1 is een situatietekening opgenomen waarin de locatie van de nieuwe, en de bestaande, woning wordt weergegeven. Hieruit blijkt dat met de toevoeging van de woning het bebouwingslint wordt versterkt. Ook blijkt uit deze afbeelding dat er voldoende ruimte op het perceel aanwezig is om te parkeren op eigen terrein.



Afbeelding 4.1: Situering woning in bebouwingslint Edm. van Dintherstraat (Bron: van Houtum architecten b.v.)

De nieuw te bouwen woning is met de voorgevel gericht op de Edmundus van Dinterstraat. De woning wordt voorzien van een zadeldak in de lengterichting en bestaat uit 3 bouwlagen (begane grond, verdieping en zolder). De woning krijgt een goothoogte van circa 4 meter en een bouwhoogte van circa 9 meter. Op deze wijze sluit de woning qua goot- en bouwhoogte goed aan bij de bestaande woning aan de Schoolstraat 21 en wordt van de woningen ten oosten naar de ten westen gelegen horecapanden een geleidelijke overgang gerealiseerd. Aan de woning wordt een bijgebouw/garage gebouwd. Vanuit de woning is dit bijgebouw/garage te bereiken via een portaal. In de volgende afbeeldingen zijn enkele gevelaanzichten van de nieuwe woning opgenomen.



Afbeelding 4.2: Aanzicht voorgevel nieuwe woning (Bron: van Houtum architecten b.v.)



Afbeelding 4.3: Aanzicht achtergevel nieuwe woning (Bron: van Houtum architecten b.v.)

Het ontwerp van de woning is inmiddels beoordeeld door de Welstandscommissie en akkoord bevonden.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit plan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.³ Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.2 Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Dit wijzigingsplan is aanzienlijk kleiner dan 100 hectare en omvat maximaal 1 nieuwe woning. Daarmee ligt het plan ruimschoots beneden de drempelwaarden.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op circa 12 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bos-sche Broek'. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op nog ruimere afstand zodat van een externe werking op deze gebieden geen sprake zal zijn. De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 420 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort verder niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen.

5.2.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt.

5.3.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

K+ Adviesgroep heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek, opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting, is noodzakelijk omdat de geplande woning is gelegen binnen de geluidszone van de Edmundus van Dintherstraat. De overige wegen nabij het plan zijn wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/h. In het kader van de Wet geluidhinder worden bij deze wegen geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Daar de woning is gelegen aan de Edmundus van Dintherstraat is in het voorliggende onderzoek alleen de gezoneerde weg in ogenschouw genomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt namelijk 59 dB, hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel van schermmaatregelen stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren. Als de bestaande wegverharding zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding kan hiermee een geluidreductie van maximaal 5 dB worden bereikt. De geluidbelasting kan niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding wordt geraamd op $75 \times 7 \times \text{€ } 50,-/\text{m}^2 = \text{€ } 26.250,-$ en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.

In dit geval zal een hogere waarde worden verleend. Hierbij is als ontheffingscriterium aangedragen dat de woning een open plaats opvult tussen aanwezige bebouwing. In bijlage 2 bij deze toelichting is het aanvraagformulier voor de hogere waarde alsmede het onderzoek naar gevelmaatregelen (K+ Adviesgroep) opgenomen.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect Industrielawaai kan derhalve buiten beschouwing blijven.

5.3.3 Conclusie

Met het verlenen van een hogere waarde van 59 dB voor wat betreft wegverkeerslawaaï vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Regeling NIBM

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.4.2 Beoordeling

Dit wijzigingsplan voorziet in de bouw van één extra woning. Op basis van de regeling NIBM wordt de realisatie van 1.500 woningen al aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee kan de ontwikkeling van maximaal één woning zeker worden aangemerkt als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarnaast worden woningen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het

groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

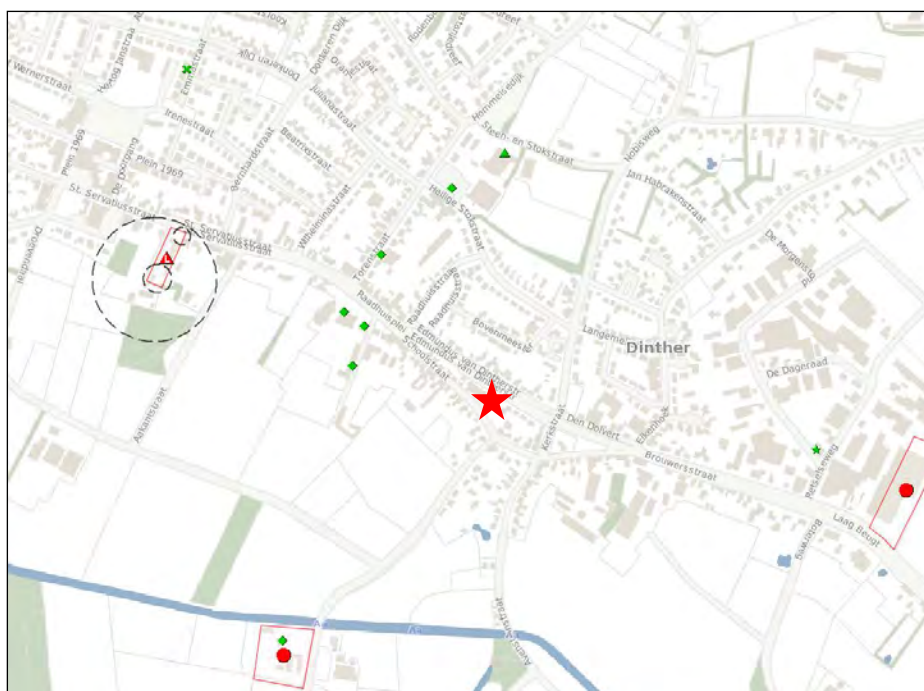
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

5.5.2 Beoordeling

Woningen zijn kwetsbare objecten waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Middels de Risicokaart is beoordeeld of deze risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart zijn in omgeving van het plangebied enkele risicovolle bedrijven aanwezig. Op deze bedrijven wordt hier nader ingegaan.

Texaco tankstation

Aan de Sint Servatiusstraat 25 is een tankstation aanwezig dat de beschikking heeft over een LPG-installatie. De plaatsgebonden risicocontouren behorende bij het LPG-vulpunt (110 meter), het LPG-reservoir (25 meter) en de LPG-afleverinstallatie (15 meter) liggen allen niet over het plangebied heen.

Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt bij LPG-installaties 150 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 500 meter van het tankstation en bevindt zich derhalve ruimschoots buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico. Een nadere verantwoording in verband met het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Zwemschool 't Geburg

Aan de Aa-brugstraat 4 bevindt zich zwemschool 't Geburg. Het zwembad beschikt over een bovengrondse propaantank. Het betreft hier een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Afhankelijk van de hoeveelheid bevoorradings van de tank geldt een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter. Hiermee komt de veiligheidsafstand niet buiten de grens van de inrichting. Het plangebied is gelegen op een afstand van bijna 500 meter vanuit de grens van deze inrichting waardoor geen sprake is van belemmeringen.

Ploegmakers Metaalconservering B.V.

Aan de Laag Beugt 3 bevindt zich het bedrijf Ploegmakers Metaalconservering B.V. Dit bedrijf beschikt eveneens over een bovengrondse opslagtank voor propaan. Ook hiervoor geldt, afhankelijk van de hoeveelheid bevoorradingen, een maximale veiligheidsafstand van 25 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 675 meter, deze inrichting vormt dan ook geen belemmering.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Leidingen

Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen komen niet voor in de nabijheid van het plangebied.

5.5.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.6.2 Beoordeling

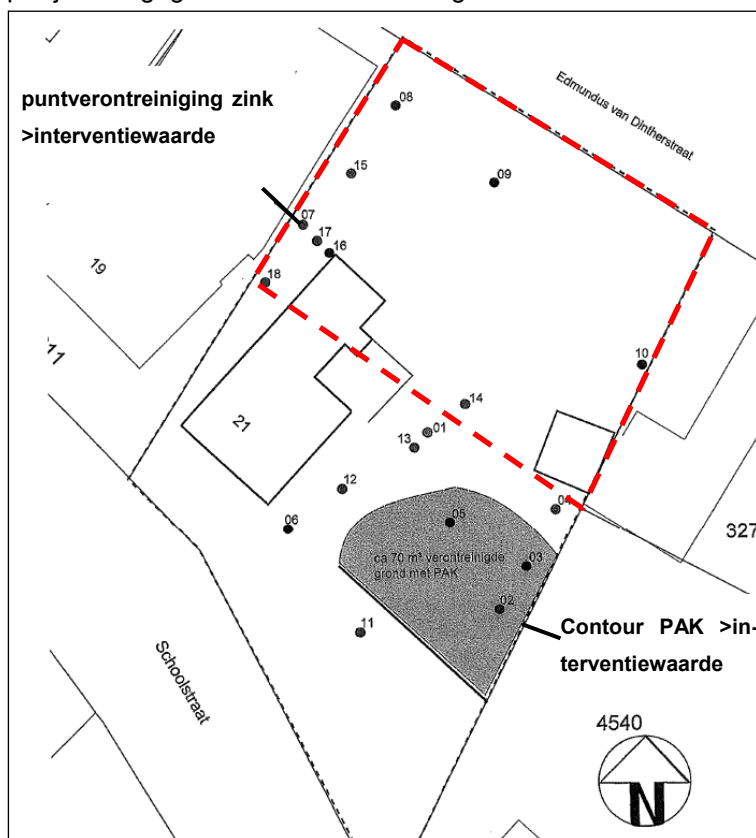
Algemeen

In 2014 is in het plangebied een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is zowel het perceel Schoolstraat 21 als het perceel waarop de nieuwe woning wordt gesitueerd onderzocht. De conclusie en het bijbehorende advies zijn hier weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Conclusie en advies verkennend en nader bodemonderzoek

- De voormalige kolenopslag heeft geleid tot een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK. Op basis van de analyseresultaten wordt de hoeveelheid sterk verontreinigde bodem ingeschat op 70 m³. De situering van de interventiecontour wordt weergegeven in bijlage 2 van de onderzoeksrapportage.
- Ter plaatse van meetpunt 07 is puin (baksteen) in de ondergrond gestort. De omvang van de stort is gering. Op basis van de analyseresultaten wordt gesteld dat geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zink. Voor de situering wordt verwezen naar bijlage 2.

Ter beeldvorming is in afbeelding 5.2 een uitsnede van de tekening uit bijlage 2 van de onderzoeksrapportage opgenomen. De nieuwe woonkavel wordt middels een rode stip-pellijn weergegeven in deze afbeelding.



Afbeelding 5.2: Situatietekening met daarin weergegeven de aangetroffen verontreinigingen

Het onderzoeksbureau adviseert om de met PAK verontreinigde bodem te saneren middels een BUS-melding, door een erkend bodemsaneerbedrijf onder milieukundige begeleiding.

Tevens raadt het onderzoeksbureau aan om de puntverontreiniging met zink en de puin(baksteen) ter plaatse te ontgraven en af te voeren.

Bodemsanering en asbestverwijdering

De aangetroffen verontreinigingen vormen een aandachtspunt voor het vervolgtraject. In overleg met de gemeente en de omgevingsdienst is bekeken hoe om wordt gegaan met de aangetroffen verontreinigingen. Initiatiefnemer heeft opdracht gegeven om de saneringswerkzaamheden aan de Schoolstraat 21 / Edmundus van Dintherstraat te Heeswijk-Dinther uit te voeren. De totale opdracht omvat het saneren van de asbestvervuiling en de PAK vervuiling en is inmiddels (stand: januari 2016) gang gezet. Als bijlage is het asbestrapport bijgevoegd.

5.6.3 Conclusie

De aangetroffen verontreinigingen vormen een aandachtspunt voor het vervolgtraject. Initiatiefnemer heeft opdracht gegeven om de saneringswerkzaamheden aan de schoolstraat 21 / Edmundus van Dintherstraat te Heeswijk-Dinther uit te voeren. De totale opdracht omvat het saneren van de asbestvervuiling en de PAK vervuiling en is inmiddels (stand: januari 2016) gang gezet. Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning zal hier duidelijkheid over zijn en in het kader van het wijzigingsplan kan worden gesteld dat nu de saneringswerkzaamheden in opdracht zijn gegeven en in gang zijn gezet er vanuit het oogpunt van de haalbaarheid geen belemmeringen bestaan tegen de beoogde bestemmingswijziging en het toekomstige gebruik van de gronden.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

5.7.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water' van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap Aa en Maas het beleid dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal plaatsvinden. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om schoon en afvalwater zoveel mogelijk te scheiden.

De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheer-plan "Werken met water voor nu en later" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven. Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

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

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Bernheze heeft haar visie op het stedelijk waterbeheer in het vGRP 2010-2014 vastgelegd. In 2015 is een aangepast hemelwaterbeleid uitgewerkt. Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk ver-

plicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is: "Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord". Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later", het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Bernheze te worden voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas.

5.7.2 Beoordeling

Algemeen

In verband met de ontwikkeling in het plangebied heeft Aeres Milieu B.V. een waterparagraaf uitgewerkt. Hierna worden enkele onderdelen uit deze waterparagraaf - samengevat- weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de volledige waterparagraaf welke als bijlage 3 is opgenomen bij deze toelichting.

Waterparagraaf

Op basis van het bouwplan is een inschatting gemaakt van de toename van het verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak wordt ingeschat op circa 210 m². Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Voor de herontwikkeling is de aanleg van een hemelwatervoorziening gewenst. Het hemel- en afvalwater wordt gescheiden aangeleverd bij de perceelgrens. Voor het hemelwater wordt een voorziening aangelegd.

Door de wijzigingen aan de bestaande woning kan deze naar verwachting ook voorzien worden van een gescheiden stelsel. Voor het afkoppelen van de bestaande woning is 10 mm berging wenselijk. Voor circa 100 m² is de aanleg van een infiltratievoorziening van minimaal 1 m³ noodzakelijk. Dit kan gemakkelijk gerealiseerd worden door een verlaagd gedeelte in tuin te voorzien, grindkoffer of onder de oprit 4 infiltratiekratten aan te leggen met een bovengrondse overloop op het gemeentelijke stelsel.

Een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is voor het Waterschap vrij van een compensatieplicht. De gemeente Bernheze verlangt echter dat nieuwbouw bij aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel van een voorziening met een netto bergings-eis van 60 millimeter voorzien wordt. Op basis van de rekenregel dient binnen het plangebied ca. 17 m³ hemelwater verwerkt te worden.

De opvang kan in de tuin (wadi) of onder de oprit aangelegd worden. Voor het plangebied is in de waterparagraaf tevens een ondergrondse voorziening door middel van infiltratiekratten uitgewerkt.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater dient bij de bouw afgezien worden van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Het dakwater kan rechtstreeks afgevoerd worden via bovengrondse lijnafwatering (geulen), molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal naar de aan te leggen voorziening.

Door de aanleg van een voorziening wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. De benodigde berging kan zonder problemen (ondergronds) aangelegd worden. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater van de woning weg naar de tuin of de weg. Geadviseerd is om het vloerpeil minimaal 10 cm boven het huidige maaiveld aan te leggen.

5.7.3 Conclusie

Gelet op het bepaalde in de waterparagraaf (zie bijlage 3) wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in het plangebied geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied of in de omgeving.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Natuurwetgeving & Planologie

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 het Brabants Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

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 vlin- ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

5.8.2 Beoordeling

In verband met de ontwikkeling is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie uit deze quickscan wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 4 bij deze toe- lichtung.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden, het Natura 2000-gebied Vlij- mens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt op meer dan 15 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens bui- ten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Flora- en faunawet

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie aan de rand van het plangebied. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend

beschermde gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

5.8.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet, het beleid voor wat betreft het Brabants Natuurnetwerk en de Flora- en faunawet vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Overig

De gemeente legt een herplantplicht op voor de gerooide waardevolle notenboom in de tuin van Schoolstraat 21.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beoordeling en conclusie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor het projectgebied en de omgeving geen specifieke te beschermen waarden opgenomen. Met de herontwikkeling in het projectgebied worden voor wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' geen provinciale belangen aangetast.

De bestaande woning en de te slopen aanbouw in het plangebied zijn niet monument of karakteristiek. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumentale panden voor waarop de ontwikkeling in het plangebied van invloed zou kunnen zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.9.2 Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Beoordeling en conclusie

Zoals in paragraaf 1.3 verwoord geldt in het plangebied op basis van het geldend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In de regels bij deze dubbelbestemming is –samengevat- bepaald dat bij grondwerkzaamheden en of het oprijten van bouwwerken met een groter oppervlak dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van het ontwerp van de woning is een grove berekening uitgevoerd van de te bebouwen oppervlakte. De te bebouwen oppervlakte bedraagt circa 175 m². Hiermee wordt de oppervlakte van 250 m² niet overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de ligging binnen een historische kern is het afweegbaar om de plaatselijke heemkundekring te vragen of nadere historische informatie over deze locatie bekend is en de archeologische werkgroep te laten meekijken dan wel eventuele waarnemingen te laten documenteren bij een ontgraving van het terrein ten behoeve van de sloop (aankbouw bestaande woning) en nieuwbouw.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeersafwikkeling

De nieuwe woning wordt ontsloten op de parallelweg langs de Edmundus van Dinttherstraat. Deze weg dient als ontsluitingsweg voor alle aan deze zijde gelegen percelen. Het realiseren van één extra in- en uitrit op deze parallelweg zal vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering vormen. Ook de beperkte toename qua verkeersbewegingen als gevolg hiervan zal geen negatieve gevolgen hebben voor de doorstroming en verkeersafwikkeling van deze weg.

5.10.2 Parkeren

Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruikt gemaakt van de door de gemeente gehanteerde parkeerkencijfers. De gemeente heeft hierin aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie (publicatie 182, oktober 2012). Voor een meerpersoonwoning (> 60 m²) geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Zoals ook blijkt uit afbeelding 4.1 biedt het erf de ruimte om te kunnen voorzien in deze parkeerplaatsen.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁵ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder

⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

5.11.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het buitengebied wordt gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen kunnen ook worden gerekend tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De richtafstanden behorende bij het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

5.11.3 Beoordeling

Algemeen

Bij milieuzonering is sprake van een interne en externe werking. Indien door middel van een plan nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat de nieuwe functie in het plangebied geen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving (interne werking). Anderzijds dient te worden aangetoond dat functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkeling die mogelijk worden gemaakt (externe werking).

Gebiedstypering

In de directe omgeving van het plangebied komen naast wonen ook andere functies voor zoals horeca en detailhandel. Daarnaast kan de Edmundus van Dintherstraat gerekend worden tot de hoofdinfrastructuur van de kern Heeswijk-Dinther. Van een rustige woonwijk is in het plangebied en de directe omgeving dan ook geen sprake. Daarom wordt in

dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit sluit tevens aan bij de VNG-uitgave waarin wordt aangegeven *'dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is'*.

Interne werking

De functie 'wonen' betreft een milieugevoelige functie. De in dit kader relevante milieubelastende functies betreffen de aangrenzende horecavestigingen gelegen binnen de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming wordt 'middelzware horeca' toegestaan, deze vorm van horeca is in het geldend bestemmingsplan gedefinieerd als:

"een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren worden verstrekt, al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een café, dansschool, bezorg- en afhaalrestaurant, shoarma/grillroom en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven."

Op basis van de VNG-uitgave worden dergelijke vormen van horeca (café's, bars / restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.) ingedeeld in de milieucategorie 1.

Voor het overige zijn aan de Schoolstraat, in de nabijheid van het plangebied, nog een tweetal bestemmingsvlakken 'Detailhandel' aanwezig. Het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak 'Detailhandel' is toegekend aan het perceel Schoolstraat 12.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt tot welke categorie de hiervoor genoemde functies worden gerekend, welke grootste richtafstand op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' aangehouden dient te worden tot deze functie en wat de daadwerkelijke afstand is tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woning in het plangebied.

Functie	Categorie	Grootste richtafstand	Afstand plangebied
Bestemming 'Horeca'	1	0 meter	> 1 meter
Bestemming 'Detailhandel'	1	0 meter	> 40 meter

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in de tabel weergegeven vormen van bedrijvigheid in beginsel niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Andersom mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning, rekening houdend met het feit dat het hier een gebied betreft waarin meerdere functies naast elkaar voorkomen, sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand dan de hiervoor genoemde functies. Hiervan kan op voorhand worden uitgesloten dat zij een belemmering vormen voor de ontwikkeling in het plangebied of dat zij belemmerd worden door de ontwikkeling in het plangebied.

Nader onderzoek naar geur en geluid Schoolstraat 19

Voor het horecapand aan de Schoolstraat 19 is, gezien de korte afstand tot dit pand en ter toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek uitgevoerd naar de aspecten geluid en geur. Deze onderzoeken zijn als bijlagen 5 en 6 bij deze plantoelichting opgenomen.

Geluid

Uit het onderzoek naar geluid⁶ volgt dat ter plaatse van een gedeelte van het plangebied niet zondermeer aan de grenswaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer kan worden voldaan. Hiertoe zijn in het onderzoek mogelijke maatregelen beschouwd. Middels het plaatsen van een scherm of het realiseren van een dove gevel aan de westzijde van de woning kan op bijna het gehele plangebied worden voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gezien het voorgenomen ontwerp waarbij aan de zijde van het restaurant een garage en slechts twee smalle ramen op de begane grond zijn voorzien is dit de meest waarschijnlijke maatregel. Bevestigd wordt verder dat door de realisatie van één woning binnen het plangebied aan de Edmundus van Dintherstraat te Heeswijk-Dinther enerzijds het bestaande bedrijf in de directe omgeving niet belemmerd in hun activiteiten en vergunde geluidrechten en wordt anderzijds ter plaatse van het plangebied een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd, mits er maatregelen ter geluidwering worden getroffen.

Geur

Uit het onderzoek naar geur⁷ volgt dat indien de beoogde bebouwing in een daklijn voorziet die de feitelijke hoogte van de uitmonding van de schoorsteen minus twee meter overschrijdt, het bedrijf niet meer aan de gestelde eisen conform het Activiteitenbesluit milieubeheer voldoet. Omdat de beoogde bestemmingsplanmatige bouwhoogte van de nieuwe woning (9 meter) gelijk is aan de nokhoogte van de huidige bebouwing aan de Schoolstraat die eveneens gelegen is binnen een straal van 25 meter van het emissiepunt, wordt het bedrijf niet aanvullend belemmerd in hun activiteiten en vergunde rechten, ten gevolge van de beoogde bestemming "wonen" op het perceel Edmundus van Dintherstraat ong.

Externe werking

De nieuwe functie waarin dit plan voorziet, de functie 'wonen', is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

⁶ Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Bouwplan Edmundus van Dintherstraat te Heeswijk-Dinther in de gemeente Bernheze, Windmill, Cadier en Keer 26 januari 2016 (rapportnummer: P2015.435.01-01)

⁷ Notitie geur ten behoeve van het plan Bouwplan Edmundus van Dintherstraat te Heeswijk-Dinther in de gemeente Bernheze, Windmill, Cadier en Keer 26 januari 2016 (rapportnummer: 2015.435.02-02)

5.11.3 Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Om zonder aanpassingen in de bedrijfsvoering te kunnen blijven voldoen aan het Activiteitenbesluit zullen er maatregelen ter geluidwering vanwege inrichtingengeluid van naastgelegen horecapand (Schoolstraat 19) worden getroffen. Hiermee wordt in het ontwerp van de woning rekening gehouden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het wijzigingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Qua plansystematiek en inhoudelijk wordt, aangezien het een wijzigingsplan betreft, aangesloten bij het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. Aansluitend op die systematiek zijn de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ opgenomen.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst. De bestemmingsregels bevatten de volgende onderdelen.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels (alleen bestemming 'Wonen'):

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels (alleen bestemming 'Wonen'):

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)

In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

In dit artikel is een algemene bepaling met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken opgenomen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels (Artikel 10)

Dit artikel regelt dat slechts een aantal onderdelen van de stedenbouwkundige onderwerpen uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel (Artikel 12)

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het wijzigingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt hierna aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn. De bestemming 'Wonen' zal hierbij uitgebreid worden toegelicht aangezien dit de voornaamste bestemming betreft. De overige bestemming worden kort toegelicht.

6.3.1 Tuin (Artikel 3)

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor gebruik als tuin, met bijbehorend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwregels

Hoofdgebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bijbehorende bouwwerken, carports bij hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan. De bouwregels voor deze gebouwen hebben betrekking op de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gezamenlijk.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximale oppervlakte per bijbehorend bouwwerk is 50 m²; de totale toege-

stane oppervlakte is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5,5 en 3,25 meter.

Per hoofdgebouw is één carport toegestaan. Tevens zijn bouwregels voor ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) en overkappingen boven de voordeur opgenomen.

Tenslotte zijn bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Daarvoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2 meter hoog achter de voorgevelrooilijn mogen zijn.

6.3.2 Wonen (Artikel 4)

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor twee vrijstaande woningen. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan met een maximumoppervlakte van 40% van de vloeroppervlakte, danwel 50 m². Verder zijn tuinen en erven toegelaten alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming.

In artikel 4.4 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor aan huis verbonden bedrijven, mantelzorg en huisvesting van (tijdelijke) buitenlandse werknemers, een en ander conform de voorwaarden als opgenomen in het moederplan 'De Kommen van Bernheze'.

Bouwregels

Binnen de twee opgenomen bouwvlakken is per bouwvlak één vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in de verbeelding en bedragen 3-4 meter (goothoogte voor respectievelijk de bestaande en de nieuwe woning) respectievelijk 9 meter (bouwhoogte). Hoofdgebouwen dienen op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximale oppervlakte per bijbehorend bouwwerk is 50 m²; de totale toegestane oppervlakte is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel. De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken hebben betrekking op de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gezamenlijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5,5 en 3,25 meter.

Per hoofdgebouw is één carport toegestaan. Tevens zijn bouwregels voor ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) en overkappingen boven de voordeur opgenomen.

Tenslotte zijn bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Daarvoor geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2 meter hoog achter de voorgevelrooilijn mogen zijn.

6.3.3 Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

Gebruik

Zoals in paragraaf 5.9.2 verwoord is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' uit het geldende bestemmingsplan onverkort overgenomen in dit plan. Middels deze dubbelbestemming wordt de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden geregeld.

Bouwregels

Bouwen ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming is binnen deze bestemming gebonden aan nadere regels die dienen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Afhankelijk van waar gebouwd wordt en de oppervlakte van beoogde bebouwing kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Bernheze verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het plan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Bernheze besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De gemeentelijke kosten worden op de ontwikkelende eigenaar van de gronden verhaald middels de legesverordening. Daarnaast is met de ontwikkelende eigenaar een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten zodat het risico op planschade bij de ontwikkelende eigenaar komt te liggen. Hiermee is het verhaal van de kosten voor de gemeente volledig verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.9a Wro).

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 in combinatie met artikel 1.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan worden geïnformeerd.

8.2 Vaststellingsprocedure

Op het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan is artikel 3.8, derde lid Wro van overeenkomstige toepassing. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Verkennend en nader bodemonderzoek en
asbestonderzoek**

**Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, gevelwe-
ring en aanvraag hogere waarde**

Bijlage 3: Waterparagraaf

Bijlage 4: Quicksan flora & fauna

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek inrichting Schoolstraat 19

Bijlage 6: Geuronderzoek Schoolstraat 19

Regels

