

Wijzigingsplan

“Graafsebaan ong. (naast 33) te Heesch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtgever:	Familie Van den Heiligenberg Graafsebaan 33 5384 RS Heesch
Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. O. Truschel
Projectnummer:	ROC.P2014.050.1.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.WPGraafsebaanong33-vg01
Versie:	Concept (20 juli 2015) Ontwerp (18 december 2015) Vastgesteld (24 mei 2016)

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Het project.....	7
1.4.1. Inleiding	7
1.4.2 Kadastrale situatie	7
1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
1.4.4 Het bouwplan	10
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	11
2.1 Ruimtelijke structuur.....	11
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	11
2.1.2 Bebouwingsstructuur	11
2.2 Functionele structuur	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	16
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	19
3.3.2 Woonvisie 2005-2015.....	20
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	21
3.3.4 Parkeerbeleid Bernheze	22
3.3.5 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch	22
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	24
4.1 Water.....	24
4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna	27
4.3 Archeologie.....	29

4.4 Bodem	30
4.5 Geluid	32
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	35
HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN.....	41
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Toelichting verbeelding	43
6.3 Toelichting regels	43
6.4 Toelichting bestemmingen.....	44
6.4.1 Wonen	44
6.4.2 Waarde – Archeologie 3	44
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	45
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek:
Econsultancy, rapportnummer 15031269, d.d. 27-05-2015
2. Waterparagraaf:
Econsultancy, rapportnummer 15031272, d.d. 14-09-2015
3. Akoestisch onderzoek:
Econsultancy, rapportnummer 15011032, d.d. 13-03-2015
4. Aanvraagformulier hogere grenswaarden, d.d. 15-06-2015
5. QuickScan flora en fauna:
Econsultancy, rapportnummer 15031271, d.d. 12 -05-2015
6. Notitie Bedrijven en milieuzonering:
Econsultancy, rapportnummer 15031293, d.d. 17-09-2015

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door familie Van den Heiligenberg, wonende Graafsebaan 33 te Heesch, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een wijzigingsplan voor het oprichten van een extra woning op het perceel gelegen naast Graafsebaan 33 te Heesch. Het perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als tuin.

In het vigerende bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3” is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om onder een aantal voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen om een extra woning toe te staan.

Bij mail van 13 augustus 2014 heeft de gemeente laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan het initiatief om een extra woning te realiseren op het perceel Graafsebaan ongenummerd. In de mail van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan, waarin de voorwaarden nader worden verantwoord.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noord/oostzijde van de kern Heesch. Op onderstaande afbeelding is (met blauwe stip) de ligging van de locatie aan de Graafsebaan weergegeven.



Onderstaand een detailweergave.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2014 door de raad vastgesteld. Het plan is in werking getreden.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 3”.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan De Hoef 2, fase 3

De bouw van een burgerwoning is op basis van het vigerende bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3” niet rechtstreeks toegestaan. Artikel 10.5 van de regels geven Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van een extra woning (zie onderstaand).

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

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 woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;*
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;*
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;*
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.*

Een ruimtelijke plan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin. Tevens zal in deze toelichting worden gemotiveerd, dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Het project

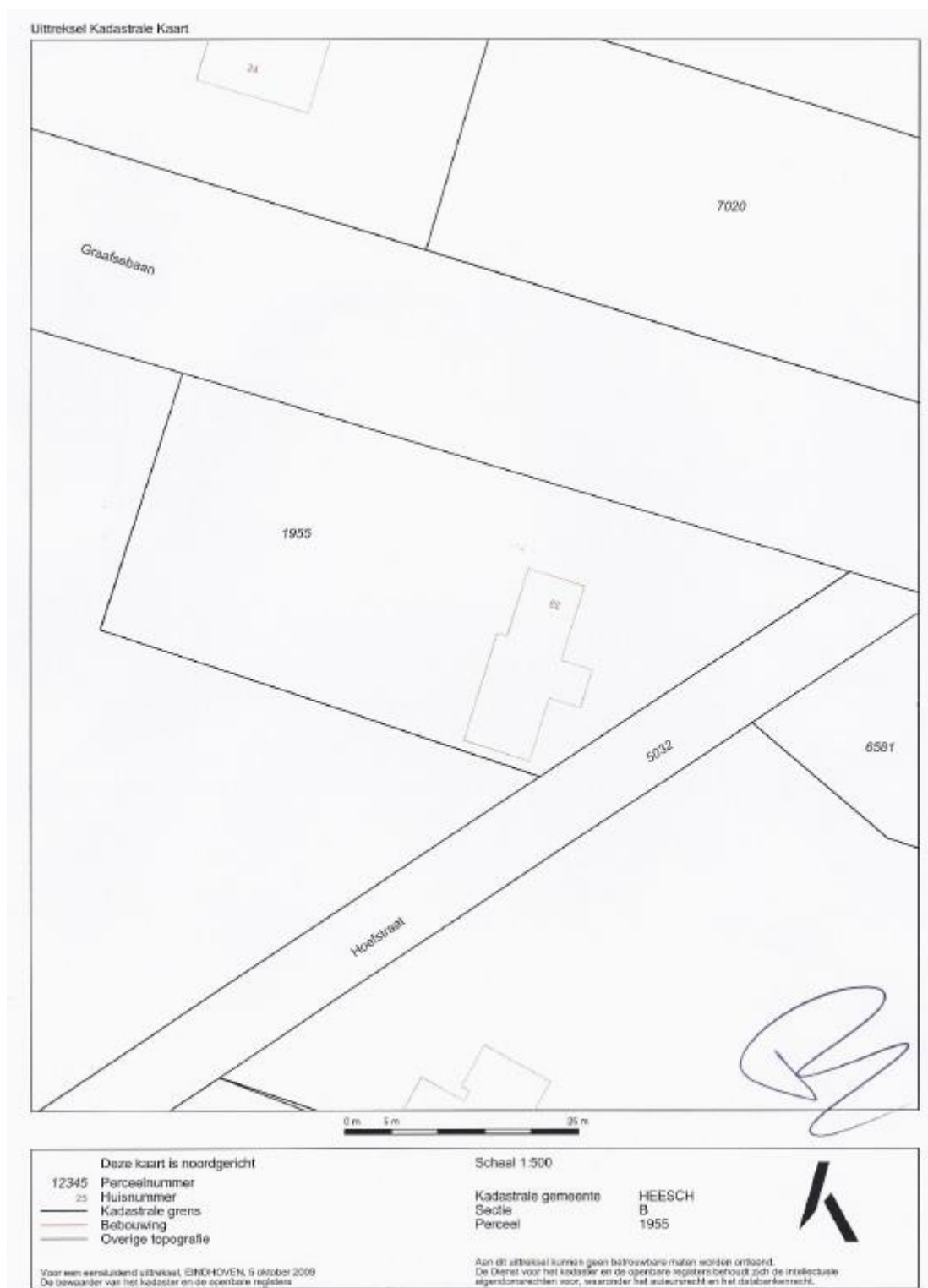
1.4.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Graafsebaan, naast nummer 33, te Heesch. Het perceel wordt nu gebruikt als tuin.

De familie Van den Heiligenberg willen op deze locatie een (extra) woning realiseren.

1.4.2 Kadastrale situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie B, nummer 1955. Dit perceel is in eigendom van de familie Van den Heiligenberg.



1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

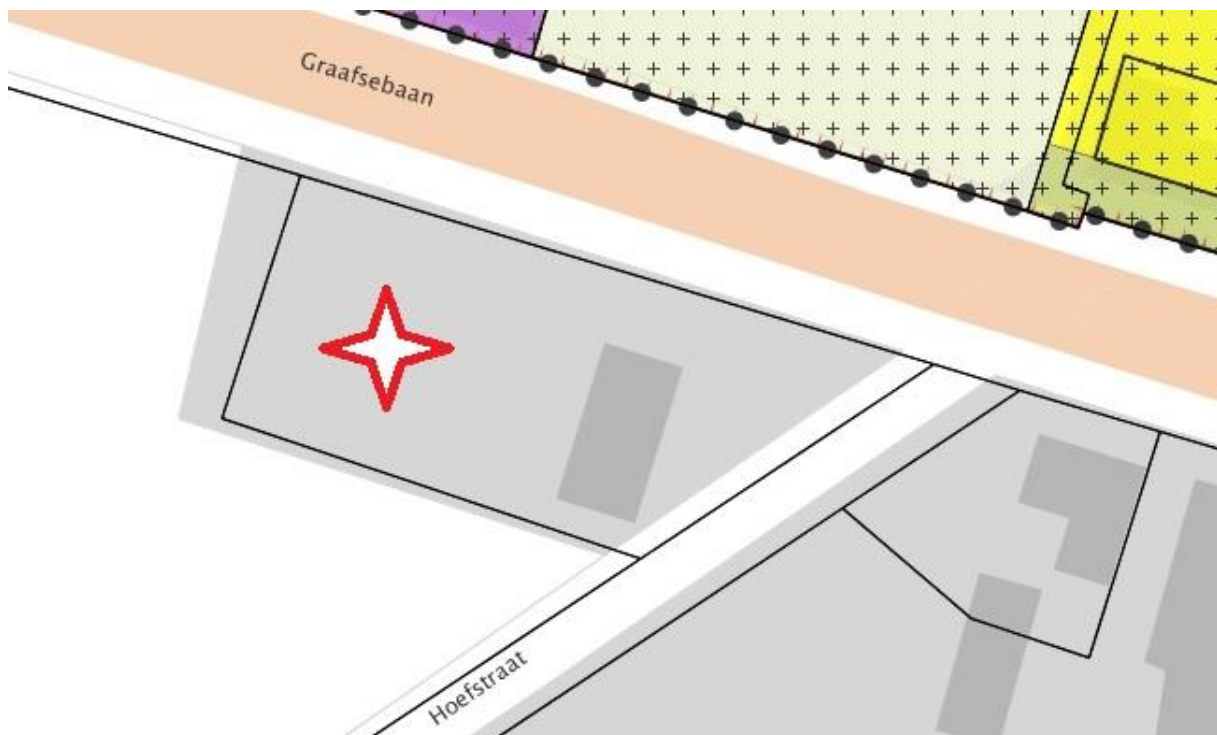
Door de gemeente Bernheze is in de wijzigingscriteria een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de nieuw te bouwen woning op de planlocatie.

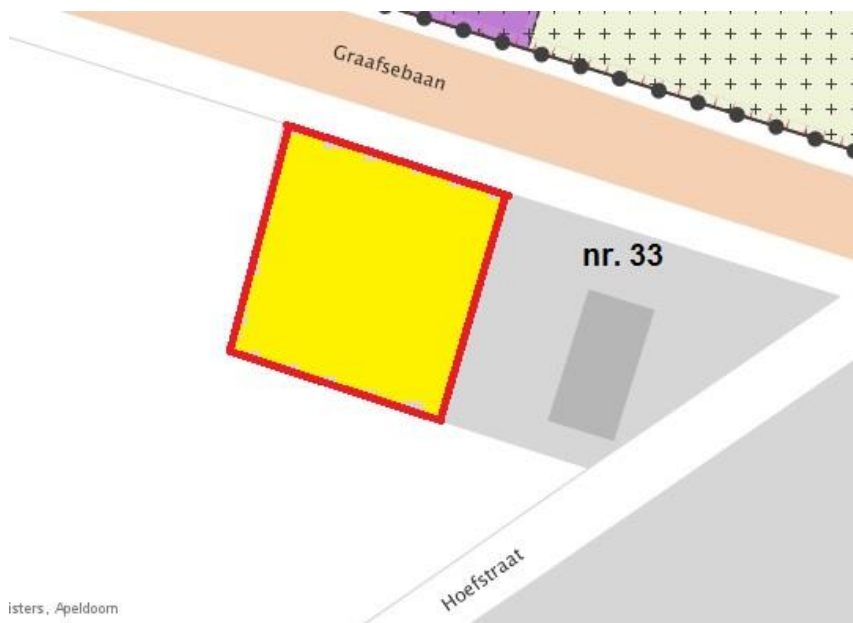
De bouw van een woning op de onderhavige locatie zou moeten voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

1. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 5 meter
2. de afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 8 meter
3. de woning heeft een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter
4. het beeldkwaliteitsplan Ruimte-voor-Ruimte-woningen vormt de leidraad om architectonische inpassing te verzorgen

De oppervlakte van de initiatieflocatie is circa 850 m². Het perceel is circa 31 m¹ diep en 27-28 m¹ breed. De afstand van de voorste grens van het bouwvlak tot de grens van het perceel is circa 10 m¹.

In dit wijzigingsplan zijn de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt gehanteerd.





Indicatie situering bouwvlak:



1.4.4 Het bouwplan

Voor de planlocatie is nog geen bouwplan gemaakt. Te zijner tijd zullen de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt worden gehanteerd. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, conform de parkeernormen van de gemeente.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn. Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lager gelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

De oudste woonkern van Heesch, die tevens kerkelijk en bestuurlijk centrum werd, was het latere Kerkeind, het gebied rond Goorstraat, Lindenlaan, Hoogstraat en Osseweg. Hier bevond zich een van nature wat hoger gelegen gebied dat in het westen, noorden, oosten en zuiden begrensd werd door lageregelegen grond. In het noorden vormden het Goor en de waterloop de Run de natuurlijke begrenzing, in het westen was dit het drassige gebied van de Pas, beemdgrond.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Voor de ontwikkeling van de nederzettingen in de gemeente Bernheze is voornamelijk de ligging aan belangrijke doorgaande routes tussen grotere plaatsen in de omgeving van belang. Zo ligt Heesch op de kruising van de routes 's-Hertogenbosch - Grave en Oss - Uden.

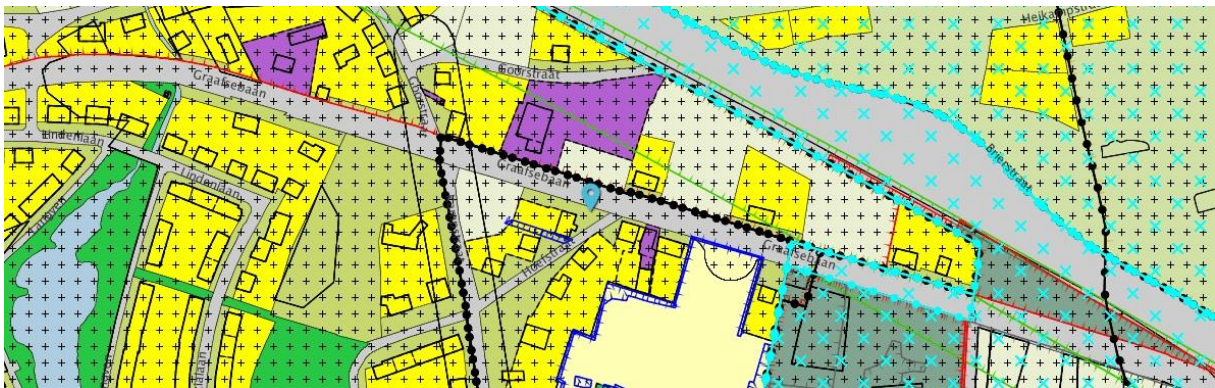
De Graafsebaan vormt een bebouwingslint vanuit de kern Heesch richting Grave.

De bebouwing bestaat hier overwegend uit vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De woningen zijn gesitueerd op ruime en diepe percelen.



2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Graafsebaan ongenummerd wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel burgerwoningen (en een enkel bedrijf). De bebouwing langs de Graafsebaan kan aangeduid worden als een (voormalig agrarisch) bebouwingslint.



HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw- programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma’s.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De ladder is kader stellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Onderhavig initiatief heeft echter geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, noch op een ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte, Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;

- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen.

Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Daarnaast bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

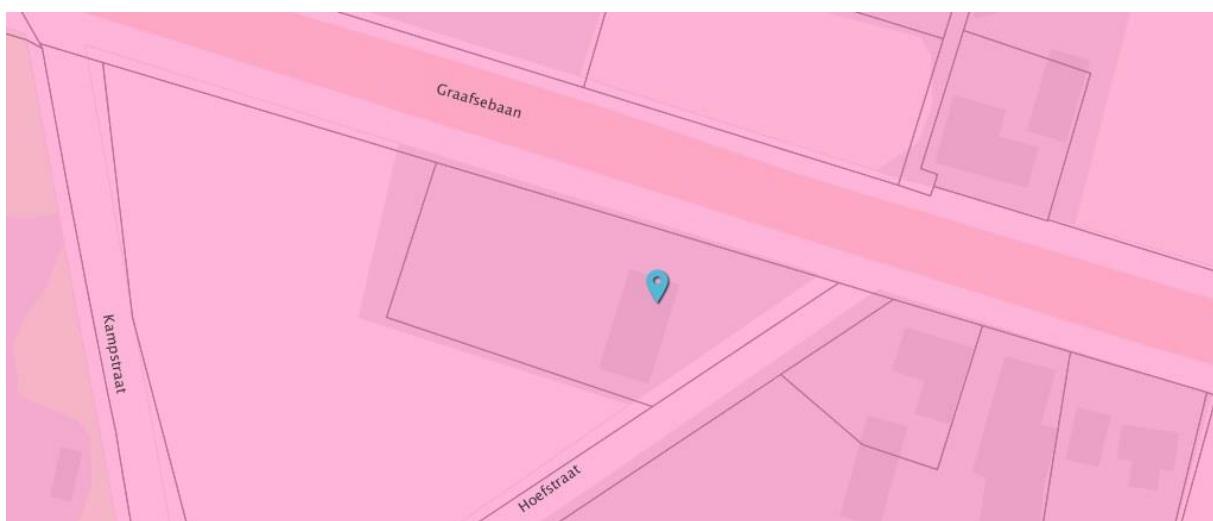
- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten.

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming.

Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Structuurvisiekaarten geven een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening Ruimte.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Het voorliggend plangebied is hier aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'.



3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten

In de Uitwerking gebiedspaspoorten beschrijft de provincie wat het landschap van Brabant zo bijzonder en divers maakt. Ook de kenmerken van de verschillende streken worden beschreven en hoe een nieuwe ontwikkeling deze landschapskenmerken kan versterken?

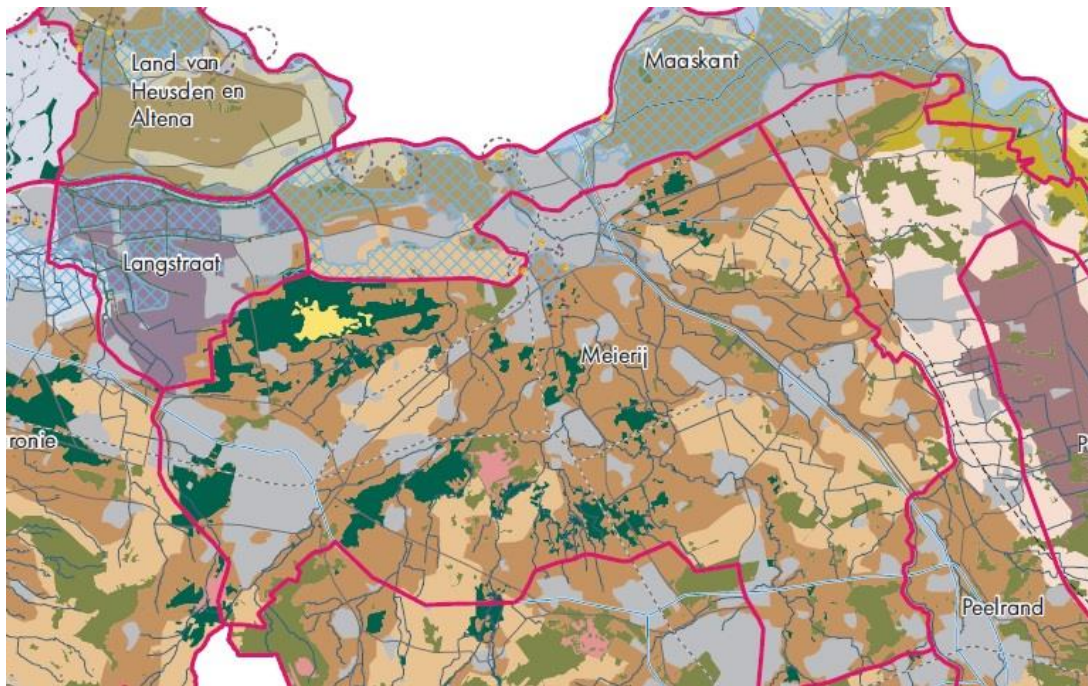
In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Brabant beschreven: de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort.

Het landschap van Brabant verschilt van streek tot streek. Denk bijvoorbeeld aan de open kleipolders in het westen, het coulisselandschap van de Meierij of de prachtige lanenstructuur van de Peel. Ieder landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende kwaliteiten en is op een andere manier ontstaan.

In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie 12 Brabantse landschapstypen. Voor elk geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en

initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend maar biedt een handreiking.

Het plangebied aan de Graafsebaan is gelegen in het landschapstype 'Meierij'.



In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken.

Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid.

Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

De provincie heeft in de uitwerking gebiedspaspoorten een aantal ambities geformuleerd voor het landschapstype van de Meierij:

De provincie wil in ieder geval het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied

en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij, zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling op het perceel gelegen aan de Graafsebaan te Heesch sluit hier op aan.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

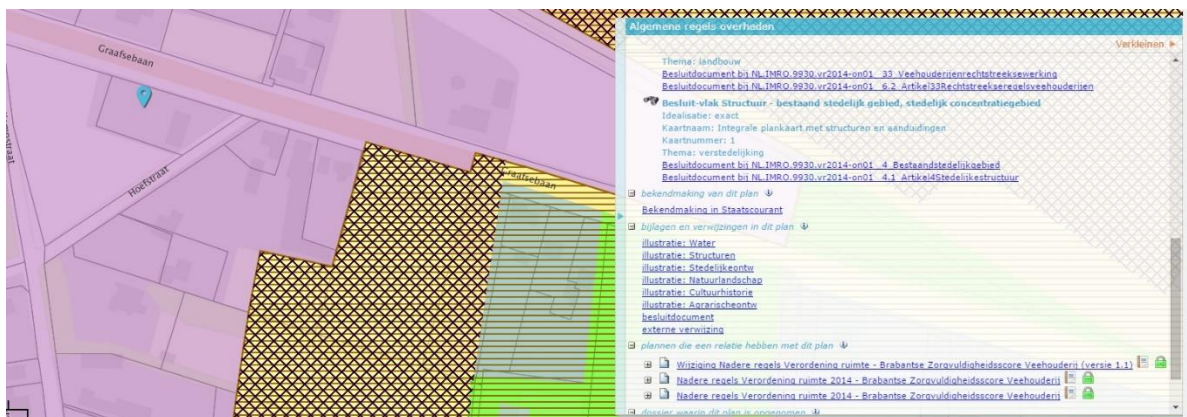
Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

Zoals de onderstaande figuur toont is het voorliggend plangebied gelegen binnen de zone aangeduid als bestaand stedelijk gebied, 'Stedelijk concentratiegebied'.



Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven provinciaal beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.

Ten aanzien van het bouwen van woningen wordt het volgende gesteld in de structuurvisie:

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).

De initiatieflocatie is gelegen in gebied “Dorpen”. In de structuurvisie is hierover het volgende beschreven:

De dorpen van Bernheze vervullen een belangrijke rol voor het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen bestaand woongebied mogelijk.



Legenda behorende bij het Ruimtelijk Casco

	Open landschap		Snelwegen		Dorpen
	Halfopen landschap		Provinciale wegen		Bebouwingsclusters
	Besloten landschap		Lokale wegen		Centrumgebieden
	Ruimte voor water		Nieuwe wegen		Bedrijventerreinen
	Waterlopen		Kanaal		LOG
	Cultuurhistorisch waardevol landschap		EVZ		Intensieve recreatie
	Cultuurhistorisch waardevol landschap peelandbreuk		Recreatieve verbinding		Recreatiegebieden
	Cultuurhistorisch landgoed				Zoekgebied bedrijventerrein
	Cultuurhistorisch waardevol object				Zoekgebied wonen
					Afronding dorpsrand

3.3.2 Woonvisie 2005-2015

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de ‘Woonvisie 2005-2015’. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling.

Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces. Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling.

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Onderzoeksplicht

- | |
|---|
| Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente. |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² . |
| Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² . |
| Geen onderzoeksplicht. |
| Geen onderzoeksplicht. |

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Dit houdt in, dat dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m² en een verstoringsdiepte van 40cm.

Omdat de oppervlakte ver onder de 2.500m² blijft is nader onderzoek niet nodig. In geval er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt dit gemeld. Voor archeologische toevalsvondsten geldt immers een wettelijke meldingsplicht op basis van artikel 53 van de gewijzigde Monumentenwet.

3.3.4 Parkeerbeleid Bernheze

Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen.

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen. Met de locatie van de inrit zal rekening worden gehouden met de aanwezige bomen.

3.3.5 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

Voor het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen, is door de gemeente de 'Ontwikkelingsvisie Noordzijde Heesch' vastgesteld.



-  wonen in het landschap
-  groenstructuur bestaand
-  groenstructuur nieuw / uit te breiden
-  kern
-  wonen uitbreiding kern
-  groen, openheid
-  doorkijk

Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

De initiatieflocatie is gelegen in het zogenaamde “Oostelijk gedeelte”, binnen de zone “kern”. De Graafsebaan is expliciet in deze ontwikkelingsvisie genoemd als zone waarbinnen mogelijkheden zijn voor wonen.

Centraal hierin staat het versterken van de landschapswaarden. Het toevoegen van een extra woning past hierin, als rekening wordt gehouden met een aantal uitgangspunten:

1. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 5 meter;
2. Afstand tot de voorste perceelsgrens van minimaal 8 meter;
3. Een goothoogte van maximaal 3 meter;
4. Een bouwhoogte van maximaal 9 meter;
5. Aansluiting bij het Beeldkwaliteitsplan Ruimte-voor-Ruimte-woningen voor wat betreft de architectonische inpassing.

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt per aspect weergegeven wat deze invloed is en of deze invloed acceptabel is. Met andere woorden of voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Water
- Natuur
- Cultuurhistorie en archeologie
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering

Per aspect zal geconcludeerd worden wat de impact is van de voorgestane ontwikkeling.

4.1 Water

Door Econsultancy te Boxmeer is een watertoets uitgevoerd: rapportnummer 15031272, d.d. 14 september 2015.

De waterparagraaf is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze).

Uitgangspunt van de waterparagraaf is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Met het opstellen van de waterparagraaf wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht wordt hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze wordt omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat hydrologisch neutraal zijn.

De waterparagraaf vormt een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing waarin met name de wijze wordt beschreven hoe de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen plaats zal vinden.

Situering plangebied

De onderzoekslocatie ($\pm 835 \text{ m}^2$) ligt aan de Graafsebaan 33 te Heesch in de gemeente Bernheze (zie bijlage 1). De onderzoekslocatie is kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie B nummer 1955.

De coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie zijn $X = 165.935$, $Y = 416.645$.

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (www.ahn.nl), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 10,3 m +NAP.

Lokale geohydrologie

De originele bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21) en/of een laarpodzolgrond (cHn21). Deze gronden zijn voornamelijk opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

Uit locatiespecifiek onderzoek (verkennend bodemonderzoek d.d. mei 2015, rapportnummer 15031268 BHZ.ROC.NEN) blijkt de bodem voornamelijk te bestaan uit matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond (tot 0,5 m -mv) bestaat uit sterk siltig, matig fijn zand en is bovendien zwak humeus.

Op basis van de archiefmetingen van TNO is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de onderzoekslocatie vastgesteld op $\pm 9,3 \text{ m} +\text{NAP}$, waardoor de GHG zich naar verwachting bevindt op $\pm 1,0 \text{ m} -\text{mv}$. Het grondwater van het eerste watervoerende pakket stroomt in noordoostelijke richting.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater gelegen.

Beleid

De gemeente Bernheze conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater in principe aan het beleid van het waterschap. De gemeente Bernheze is momenteel bezig met het opstellen van een nieuw hemelwaterbeleid. Ten aanzien van het plan is voornamelijk uitgegaan van het beleid zoals opgenomen in de documenten “Waterplan 2006” en “GRP 2010-2014”.

Verhard oppervlak

De initiatiefnemer is voornemens een tweede woning op de onderzoekslocatie te realiseren. Over de exacte invulling is vooralsnog niks bekend. Uitgegaan wordt van een toekomstig verhard oppervlak (1 woning met inbegrip van bijgebouwen, erf verharding en/of bestrating) van $\pm 300 \text{ m}^2$.

Ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte.

De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en het bouwpeil en/of maaiveld. Het waterschap hanteert een ontwateringsdiepte van 0,7 m -mv. In de huidige situatie is de ontwatering voldoende. Het toekomstige bouwpeil dient minimaal circa 0,2 m hoger te zijn gelegen dan het aangrenzende wegpeil.

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis blijkt dat in de toekomstige situatie bij een maatgevende bui van $T=100+10\%$ in totaal circa 18 m^3 hemelwater geborgen/geïnfiltreerd dient te worden. Deze zeer extreme neerslaggebeurtenis mag niet tot overlast elders leiden.

Waterhuishouding

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten en separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. In de toekomstige bergings- c.q. infiltratievoorziening dient in ieder geval 18 m^3 geborgen te kunnen worden. Binnen de onderzoekslocatie (800 m^2) is voldoende ruimte aanwezig om deze waterbergingsopgave te kunnen bergen.

Ten aanzien van de omgang met hemelwater zijn meerdere mogelijkheden van toepassing: regenwater (deels) opvangen in regenton/regenzuil.

- Regenwater kan dan worden gebruikt voor het bewateren van de tuin;
- regenwater infiltreren in de tuin door de aanleg van een laagte in de tuin (wadi of infiltratievijver);
- regenwater vasthouden in de tuin en infiltreren door de aanleg van een grindbed;
- regenwater en infiltreren door de aanleg van een zakgreppel of een zaksloot.

Riolering

De percelen gelegen aan de Graafsebaan 29 t/m 33 voeren hun vuilwater af via een gemengd vrijvervalriool dat afstroomt via de Hoefstraat. Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool. Voor de nieuwe woning zal de hoofdriolering aan de Graafsebaan moeten worden uitgebreid. In overleg met de gemeente Bernheze zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de bestaande riolering nader besproken moeten worden.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan/wijzigingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Econsultancy te Boxmeer is een QuickScan Flora en Fauna verricht: rapport 15031271, d.d. 12 mei 2015. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek.

Gebiedsbescherming

De QuickScan Flora en Fauna toetst voornamelijk aan de Flora- en Faunawet. Indien een plangebied echter in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, moet worden bepaald of er een effect valt te verwachten.

Het onderzoeksgebied is echter niet gelegen binnen de invloedssfeer van een natura 2000-gebied, noch binnen de invloedssfeer van de EHS, noch binnen de Groenblauwe mantel.

Soorten

Het onderzoek heeft verder tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

In onderstaande tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	Er blijft ruim voldoende groen voor huismussen aanwezig.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad.
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		op ± 13 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ± 225 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 200 m	nee	nee	nee	-

Geconcludeerd kan worden dat er geen geschikte habitat aanwezig is op de initiatieflocatie voor beschermde soorten en/f dat nader onderzoek niet nodig is.

Conclusie

Op basis van onderhavige QuickScan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. De monumentale Eik zal duurzaam in stand worden gehouden.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden eveneens geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen.

Het volledige rapport is in de bijlage opgenomen.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een zone Waarde Archeologie 5 (middelhoge verwachtingswaarde).



Archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze

Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Onderzoeksplicht

- Geen bodemversturende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².
- Geen onderzoeksplicht.
- Geen onderzoeksplicht.

In deze gebieden is een archeologisch onderzoek pas noodzakelijk bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m². Op basis hiervan is dus geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

Op grond van archeologie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de initiatieflocatie.

4.4 Bodem

Door Econsultancy te Boxmeer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002. De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2013) en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1), VROM, 2007.

Het onderzoeksrapport, d.d. 27 mei 2015, met als nummer 15031269, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er ter plaatse van de initiatieflocatie vroeger een onverharde weg heeft gelegen. Op basis hiervan en op basis van verkennend onderzoek was het vermoeden, dat er bodemverontreiniging aanwezig zou zijn. De verwachting was dat er verspreid over het terrein wisselende gehalten aan verontreinigde stoffen (zware metalen, PAK en minerale olie) voor zouden komen. Op grond hiervan gold de locatie als 'verdachte locatie'.

Op basis van het veldwerk en de bemonstering is gebleken, dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig siltig fijn zand. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten.

De zintuiglijk verontreinigde bodemlaag is licht verontreinigd met PCB. In de zintuiglijk schone bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
Het grondwater is licht verontreinigd met koper en nikkel.

Resultaten vooronderzoek

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.
Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Resultaten bodemonderzoek/veldonderzoek

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus en matig siltig, matig fijn zand en de ondergrond bestaat voornamelijk uit sterk siltig, matig fijn zand. De ondergrond is bovendien plaatselijk matig gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is matig verontreinigd met koper, nikkel en zink en licht verontreinigd met barium en cadmium. Gelet op het ontbreken van (potentiële) bronnen op -en nabij de onderzoekslocatie, zijn deze metaalverontreinigingen te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de matige en lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

4.5 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Econsultancy te Boxmeer heeft op 13 maart 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De onderzoek rapportage met rapportnummer 15011032 van dit onderzoek is integraal als bijlage bij onderhavig wijzigingsplan gevoegd.

Algemeen

De locatie bevindt zich binnen de akoestische aandachtsgebieden van de autosnelweg A59 en de Graafsebaan. De Graafsebaan is in een binnenstedelijk gebied gelegen. De weg heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter. De autosnelweg is buitenstedelijk gelegen en heeft vier rijstroken, de onderzoekszone bedraagt 400 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (Wgh, art. 76).

De bestemming is in een binnenstedelijk gebied gelegen. Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1). Indien de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (door burgemeester en wethouders van Bernheze) tot 63 dB (Wgh, art. 83 lid 2 en 6).

De conclusie van het onderzoek is hieronder (samengevat) opgenomen.

In onderstaande tabel is de gecumuleerde geluidsbelasting weergegeven ten gevolge van alle wegen, autosnelweg A59, Graafsebaan en de Kampstraat.

In de tabel is daarnaast de benodigde gevelreductie weergegeven om aan de maximaal toegestane binnenwaarde te kunnen voldoen. De minimale gevelreductie bedraagt 20 dB.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden	benodigde gevelreductie
R1_A	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	1,50	58,1	53,9	48,5	58	25
R1_B	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	4,50	59,0	54,9	49,7	59	26
R1_C	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	7,50	59,2	55,1	50,0	60	27
R2_A	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	1,50	53,5	49,4	44,3	54	21
R2_B	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	4,50	55,1	51,0	46,2	56	23
R2_C	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	7,50	55,2	51,1	46,3	56	23
R3_A	Graafseweg 33 nieuw westgevel	1,50	53,4	49,1	43,7	54	21
R3_B	Graafseweg 33 nieuw westgevel	4,50	54,7	50,5	45,2	55	22
R3_C	Graafseweg 33 nieuw westgevel	7,50	55,1	51,0	45,8	56	23
R4_A	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	1,50	39,9	35,9	31,4	41	20
R4_B	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	4,50	42,1	38,2	33,8	43	20
R4_C	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	7,50	41,3	37,2	31,9	42	20

Uit de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt dat de gevels aan de noord-, oosten westzijde hoger dient te bedragen dan de standaard 20 dB.

Daar er een overschrijding plaatsvindt, is een maatregelenstudie verricht. Uit de maatregelenstudie blijkt dat er geen bron- of overdrachtsmaatregelen uitvoerbaar zijn. Dit is op basis van verkeerskundige, financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke redenen.

Aangezien het initiatief betreft het invullen van een lege kavel in de bebouwde kom, zal een de aanvraag hogere grenswaarden worden aangevraagd en gelijktijdig met het ontwerp van dit wijzigingsplan ter visie worden gelegd.

Geconcludeerd kan worden dat, als de hogere waarden verkregen zijn, het plan uitvoerbaar is voor het aspect wegverkeerslawaaai.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat er, naast een procedure hogere waarden, er voor het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmeringen zijn. De procedure hogere waarden zal daarom gelijktijdig met de procedure voor dit wijzigingsplan worden gevolgd. Het aanvraagformulier hiertoe is gelijktijdig met het ontwerp wijzigingsplan ingediend en ter visie gelegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteit toets nodig is.

Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteit toets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een enkele woning. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een Luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig. Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

Onderstaand is een uitsnede van de Risicokaart Externe Veiligheid opgenomen.



Conclusie

Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig.

Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiervoor wordt in het algemeen gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2012. In deze brochure worden richtafstanden gegeven van functies op o.a. gevoelige bestemmingen.

Deze brochure kan ook omgekeerd worden toegepast. De bestaande bedrijven hebben invloed tot op een bepaalde afstand. Indien binnen die afstand de gevoeligheid verandert, heeft dat invloed op een bestaand bedrijf. In het kader dit onderzoek wordt gezien welke bedrijven in de omgeving aanwezig zijn wiens invloedgebied reikt tot de nieuwe gevoelige bestemmingen. Voor zover dit van toepassing is dient vervolgens gezien te worden welke invloed er te verwachten is.

Door Econsultancy te Boxmeer is de milieuzonering niet-agrarische bedrijven ten aanzien van de beoogde nieuwe woning aan de Graafsebaan (naast 33) in Heesch in kaart gebracht. (Rapportage Notitie bedrijven en milieuzonering, d.d. 17 september 2015, project 15031293.

De rapportage Bedrijven en milieuzonering is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

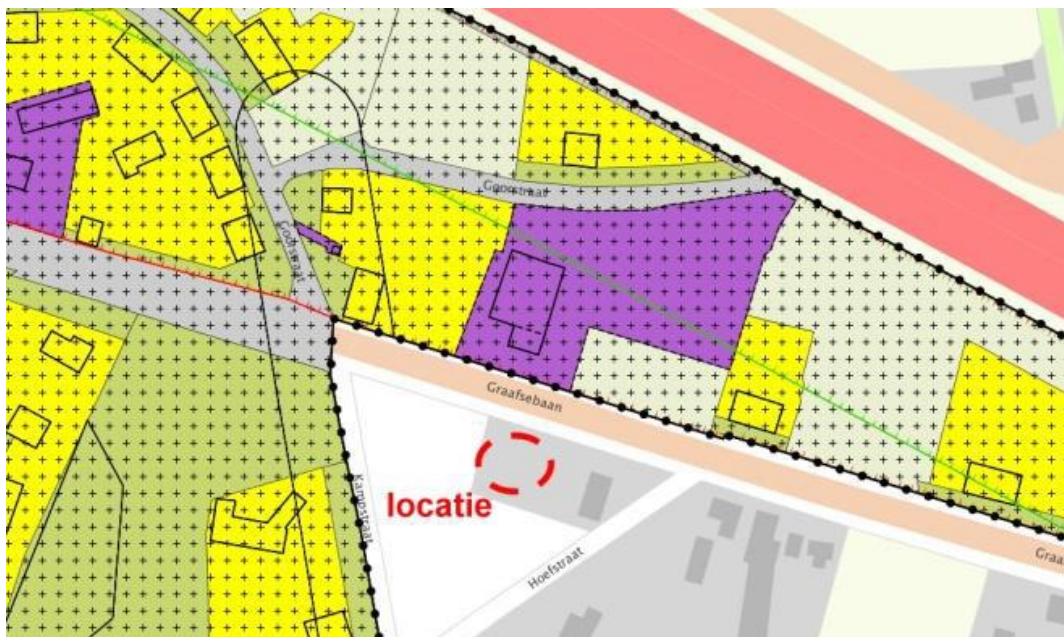
De bevindingen voor wat betreft de milieuzonering zijn hieronder opgenomen.

Beoordeling omgeving

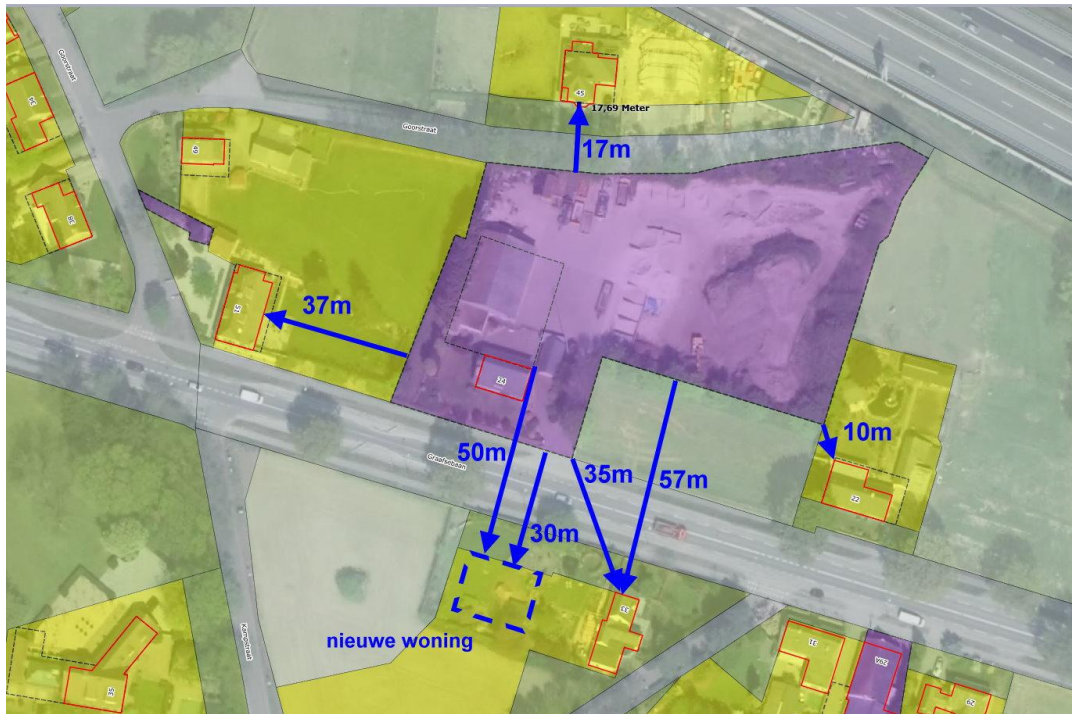
Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Graafsebaan 33 te Heesch, d.d. 13 maart 2015, projectnummer 15011032). Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan gelegen is binnen de geluidszone van wegen, te weten de Graafsebaan en de autosnelweg A59 (Oss – 's-Hertogenbosch). De invloed van de beide wegen op het plan is dusdanig dat grenswaarden worden overschreden. Er kan hierdoor worden aangevoerd dat het plan in een gemengd gebied ligt.

Beoordeling situatie

Zoals uit onderstaande figuur blijkt wordt het bedrijf omsloten door bestaande woningen, aan de noordzijde Goorstraat 45 en 51, aan de zuidzijde Graafsebaan 22 en 33.



In onderstaande figuur zijn de afstanden tot deze woningen en de afstand tot de nieuw te realiseren woning weergegeven.



De afstand tussen het bedrijf Graafsebaan 24 en Goorstraat 45 bedraagt 17 meter, en met Graafsebaan 22, 10 meter en liggen dus dichtbij het bedrijf dan het beoogde plan.

Het terrein van het bedrijf is op te delen in twee delen, voorterrein met bedrijfswoning oprit en tuin.

Het achterterrein (achter de bedrijfswoning) zijn de bedrijfsactiviteiten, met loods en opslagterrein. Op het voorterrein zullen en kunnen geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, behoudens aankomen en vertrekken van voertuigen, waaronder vrachtwagens.

De activiteiten op het achterterrein worden begrenst door de direct nabijgelegen woningen Goorstraat 17 en Graafsebaan 22. De afstand van het achterterrein tot aan de geprojecteerde woning bedraagt tenminste 50 meter. Hierdoor zal de geluidsafname tenminste 45 dB(A) bedragen. Hierdoor kan gesteld worden dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning wordt gewaarborgd, mede door de geluidsafname, die de grote afstand tussen de geprojecteerde woning en het achterterrein. Voor de volledigheid is in paragraaf 3.3 door standaard activiteiten de geluidsbelasting op de geprojecteerde woning berekend. De activiteiten op het achterterrein kunnen niet naar het voorterrein verplaatst worden daar hier de woning op staat en verder geen ruimte is voor grootschalige bedrijfsactiviteiten. Het terrein tussen het achterterrein en de Graafsebaan is bestemd als agrarisch, andere bedrijfsactiviteiten dan agrarisch zijn dus niet toegestaan.

Formeel wordt niet voldaan aan de richtafstanden vanaf het terrein tot aan de nieuwe woning. Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd hiervan af te wijken onder de voorwaarde dat er sprake is van een **goed woon- en leefklimaat** ter plaatse van de nieuwe woning.

Beoordeling goed woon- en leefklimaat

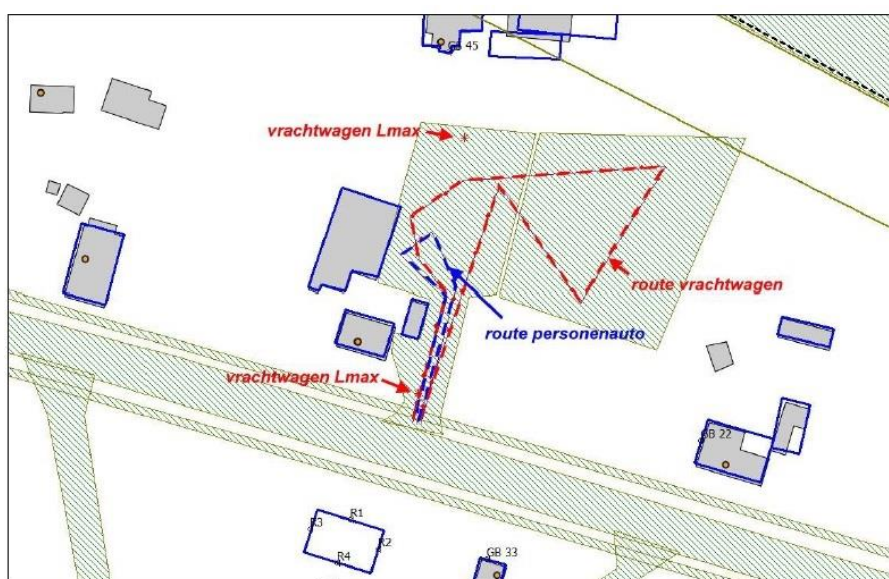
Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in het gemengd gebied mag 50 dB(A) (etmaalwaarde) bedragen. De richtwaarde voor het maximale geluidsniveau bedraagt 70 dB(A), 'etmaalwaarde'. In het kader van een beoordeling van een goed woon- en leefklimaat is een geluidsberekening verricht. In deze berekening zijn de uitgangspunten in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel Bronnen, bronvermogens en bedrijfsduren

Bron	Lp (dB(A))	Aantal		
		Dag	Avond	Nacht
Vrachtwagens rijden, 10 km/uur	103	25	0	0
Personenauto's rijden 10 km/uur	90	20	0	0
Vrachtwagens piek	110	X	-	-

De in de tabel genoemde aantallen vrachtwagens zijn dusdanig dat er geen overschrijding van de richtwaarde plaatsvindt. Een aantal van 25 vrachtwagens (50 verkeersbewegingen) zijn dusdanig veel dat aannemelijk is dat dit aantal niet voorkomt. Op het terrein is een route gemoduleerd met om de 10 meter een bronpunt.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999 (HMRI 1999) en met behulp van het programma Geomilieu versie 2.60. In onderstaande figuur zijn de bronnen en rekenpunten weergegeven.



Figuur Situering bronnen en rekenpunten.

In onderstaande tabel is de geluidsbelasting ten gevolge van het rijden van de vrachtwagens en personenauto's weergegeven (op exact dezelfde rekenpunten als in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai).

Tabel Resultaten langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (dB(A))

Naam	Omschrijving	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
R1_A	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	1,50	41,6	--	--	42
R1_B	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	4,50	43,4	--	--	43
R1_C	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	7,50	43,8	--	--	44
R2_A	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	1,50	39,2	--	--	39
R2_B	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	4,50	41,0	--	--	41
R2_C	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	7,50	41,7	--	--	42
R3_A	Graafseweg 33 nieuw westgevel	1,50	26,6	--	--	27
R3_B	Graafseweg 33 nieuw westgevel	4,50	28,7	--	--	29
R3_C	Graafseweg 33 nieuw westgevel	7,50	31,4	--	--	31
R4_A	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	1,50	20,0	--	--	20
R4_B	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	4,50	21,8	--	--	22
R4_C	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	7,50	24,9	--	--	25
GB 22_A	Graafsbaan 22	1,50	40,6	--	--	41
GB 22_B	Graafsbaan 22	4,50	42,6	--	--	43
GB 22_C	Graafsbaan 22	7,50	43,6	--	--	44
GB 33_A	Graafsbaan 33	1,50	40,9	--	--	41
GB 33_B	Graafsbaan 33	4,50	42,9	--	--	43
GB 33_C	Graafsbaan 33	7,50	43,6	--	--	44
GS 45_A	Goorstraat 45	1,50	43,3	--	--	43
GS 45_B	Goorstraat 45	4,50	45,5	--	--	46
GS 45_C	Goorstraat 45	7,50	45,6	--	--	46

Uit de berekeningen blijkt dat de richtwaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. In onderstaande tabel IV het maximale geluidsniveau ten gevolge van een vrachtwagens weergegeven.

Tabel Resultaten maximale geluidsniveaus (dB(A))

Naam	Omschrijving	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht
R1_A	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	1,50	68	--	--
R1_B	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	4,50	70	--	--
R1_C	Graafseweg 33 nieuw noordgevel	7,50	70	--	--
R2_A	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	1,50	62	--	--
R2_B	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	4,50	63	--	--
R2_C	Graafseweg 33 nieuw oostgevel	7,50	64	--	--
R3_A	Graafseweg 33 nieuw westgevel	1,50	53	--	--
R3_B	Graafseweg 33 nieuw westgevel	4,50	54	--	--
R3_C	Graafseweg 33 nieuw westgevel	7,50	56	--	--
R4_A	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	1,50	45	--	--
R4_B	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	4,50	47	--	--
R4_C	Graafseweg 33 nieuw zuidgevel	7,50	48	--	--
GB 22_A	Graafsbaan 22	1,50	62	--	--
GB 22_B	Graafsbaan 22	4,50	64	--	--
GB 22_C	Graafsbaan 22	7,50	65	--	--
GB 33_A	Graafsbaan 33	1,50	65	--	--
GB 33_B	Graafsbaan 33	4,50	68	--	--
GB 33_C	Graafsbaan 33	7,50	68	--	--
GS 45_A	Goorstraat 45	1,50	74	--	--
GS 45_B	Goorstraat 45	4,50	74	--	--
GS 45_C	Goorstraat 45	7,50	74	--	--
74	Overschrijding richtwaarde maximaal geluidsniveau van 70 dB(A)				

Uit de berekeningen blijkt dat de richtwaarde van 70 dB(A) niet wordt overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het nabij gelegen bedrijf. In het kader van een beoordeling van een goed woon- en leefklimaat is een berekening gemaakt. Uit de berekening komt naar voren dat er bij 25 vrachtwagens komend en vertrekkend sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'De Hoef 2, fase 3' onder artikel 10, lid 5:

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond:

In hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat het wijzigingsplan qua milieu uitvoerbaar. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad

Zoals beschreven in de toelichting van dit wijzigingsplan zullen geen belangen van derden worden geschaad. Daarnaast worden de randvoorwaarden aangehouden die in onderhavig document gesteld zijn. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Het toevoegen van een nieuwe woning moet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2005-2015'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte. Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling. Onderhavig initiatief sluit hier op aan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Het parkeren moet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende normen

Zoals beschreven in paragraaf 3.3.4 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige planlocatie opgenomen van 2 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er moet een planschadeovereenkomst zijn gesloten

Initiatiefnemer heeft een planschaderisicoanalyse laten opstellen en heeft een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

In de criteria van de wijzigingsbevoegdheid is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd: Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter, afstand voorste perceelsgrens 8 meter. Hiermee is rekening gehouden met het opstellen van dit wijzigingsplan. De gestelde voorwaarden ten aanzien van de vormgeving van de woning zullen uitgangspunt zijn bij het ontwerp. Aan deze voorwaarde is hiermee voldaan.

Er mag geen sprake zijn van aantasting van cultuurhistorische waarden

Zoals beschreven in paragraaf 4.3 zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De woning moet een inhoud hebben van minimaal 350m³

Het ontwerp van de nieuwe woning is nog niet gereed. Bij het ontwerp zal rekening worden gehouden met deze voorwaarde. De nieuwe woning zal een inhoud hebben van minimaal 350m³. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De nieuwe woning moet zijn gelegen aan de openbare weg

De nieuwe woning is gelegen aan de Graafsebaan. Hiermee wordt dus aan deze voorwaarde voldaan.

Een nieuwe woning is niet toegestaan in een hoeksituatie

De nieuwe woning is niet gelegen in een hoeksituatie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er moet aansluiting worden gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan “De Hoef 2, fase 3”

Zoals beschreven in hoofdstuk 6 en aangegeven in het document ‘regels’ van onderhavig wijzigingsplan is aansluiting gezocht met de regels uit het bestemmingsplan ‘De Hoef 2, fase 3’. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan is een zogenaamde bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een aantal bestemmingen (Wonen en Waarde-Archeologie 3) en aanduidingen (Bouwvlak, bouwaanduiding vrijstaand en maatvoering) opgenomen.

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de planregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning.
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

De bestemming 'Wonen' en 'Tuin' is toegekend aan het nieuwe woonperceel met de daarbij behorende tuinen en erven. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend de realisatie van een woning binnen het woningtype 'vrijstaand' is toegestaan.

Het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De bijgebouwen mogen wel buiten het bouwvlak worden opgericht, voor zover gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Voor bijgebouwen dient voldaan te worden aan diverse situeringseisen. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gerealiseerd.

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

De voor "Waarde – Archeologie 3" bestemde gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Bernheze geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de particulier. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen waarvoor een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het wijzigingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. Tevens zal er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten.

Conclusie:

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

Eventuele zienswijzen zullen worden beoordeeld en afgewogen. In dit geval kan bij de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan besloten worden het plan op onderdelen te aan te passen.