



experts in bodem, ruimte en milieu

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

Titel

Wijzigingsplan Heilarensestraat 15
te Heeswijk-Dinther

Initiatiefnemer

De heer H. Dortmans
Dokter Boutkanstraat 78
5473 AK Heeswijk Dinther

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel



experts in bodem, ruimte en milieu

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

Titel: Wijzigingsplan Heilarensestraat 15 te Heeswijk-Dinther

Status: definitief

Datum: 27 mei 2015

Initiatiefnemer: De heer H. Dortmans
Dokter Boutkanstraat 78
5473 AK Heeswijk Dinther

Projectnummer: 20141373

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

Handtekening Projectleider:

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

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Planbeschrijving	7
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Waarden en milieuhygiënische aspecten	13
4.1. Bodem	13
4.2. Water	13
4.3. Archeologie	16
4.4. Ecologie	17
4.5. Geluid	17
4.6. Lucht	18
4.7. Geur	19
4.8. Externe veiligheid	20
4.9. Milieuzonering	21
4.10. Verkeer en parkeren	21
4.11. Conclusie onderzoeken	22
5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1. Economische uitvoerbaarheid	24
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. Juridische aspecten	25
8. Conclusies wijzigingsplan	26

Bijlagen

1. Vooronderzoek bodem
2. HNO-tool
3. Regels
4. Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen de heer H. Dortmans (initiatiefnemer) voor het planologisch mogelijk maken van extra woningen op het perceel aan de Heilarensestraat 15 in Heeswijk-Dinther is een principeverzoek bij de gemeente Bernheze ingediend. Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Bernheze is voorgelegd, kan plaatsvinden middels een daartoe in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft daarom per brief d.d. 26 mei 2014 aangegeven dat, het beoogde wijzigingsplan kan worden gerealiseerd onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 18.5, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze", juncto artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening.

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

1.2. Ligging plangebied

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel te splitsen ten behoeve van het oprichten van maximaal drie woningen op het woonperceel aan de Heilarensestraat 15 te Heeswijk-Dinther.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther in de gemeente Bernheze, aan de T-splitsing van de Heilarensestraat met de Lindedreef. Aan de zuidwestzijde loopt de Oranjestraat. Zie onderstaande afbeelding. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther, sectie C, nummer 6049.

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



1.3. Het vigerende bestemmingsplan

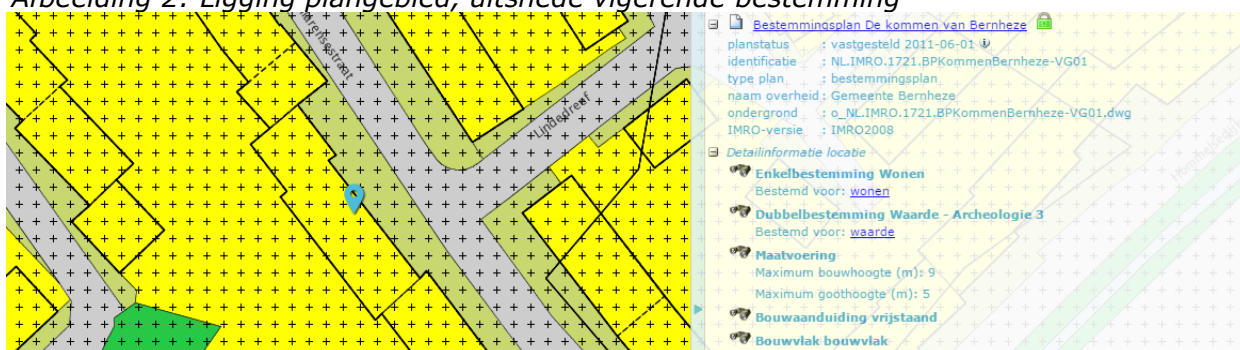
Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" (vastgesteld d.d. 01-06-2011, in werking d.d. 17 november 2011). Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemming "Wonen" heeft. Ter plaatse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

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

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

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

Afbeelding 2: Ligging plangebied, uitsnede vigerende bestemming



1.4. Leeswijzer

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

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

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

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

2.2. Bestaande situatie

In de huidige situatie is het betreffende plangebied in gebruik als woonperceel met siertuin en (voormalige bedrijfs)opstallen. De tuin is relatief diep en de opstallen zijn allen gesitueerd aan de rechterzijde van de diepe inrit welke rechts ligt van de bestaande woning. Op de onderstaande foto's is de huidige woning met tuin en op- en inrit te zien alsmede de opstallen.

Afbeelding 3: Huidige situatie planlocatie



2.3. Planbeschrijving

In de nieuwe situatie worden maximaal drie nieuwe woningen opgericht. In het geval van drie woningen betreft dit een tweekapper en een vrijstaande woning. Indien er gekozen wordt voor twee woningen dan betreft dit twee vrijstaande woningen. Voor beide keuzes wordt een logische perceelsindeling/-vorm en -grootte aangehouden. Indien gekozen wordt voor een tweekapper met vrijstaande woning valt te denken aan de impressie getoond in onderstaande indeling. Als er wordt gekozen voor twee vrijstaande woningen dan wordt het huidige plangebied opgedeeld in twee percelen van min of meer gelijke grootte. De toekomstige percelen hebben een totaaloppervlakte van circa 1.460 m².

Voor wat betreft de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Er wordt daarbij ook aangesloten bij de stedenbouwkundige aspecten uit de brief van 26 mei 2014 van de gemeente Bernheze. Hierin is onder andere aangegeven dat de woningen op minimaal 6 meter van de voorste perceelgrens komen te liggen, dat de maximale goothoogte 4 meter bedraagt en de nokhoogte 9 tot 10 meter.

Afbeelding 4: impressie van toekomstige situatie (Bron: Van Emmerik & Vander Weide B.V.)



3. Beleidskader

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

3.1. Rijksbeleid

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

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

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

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.

- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

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

Conclusie

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

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie

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

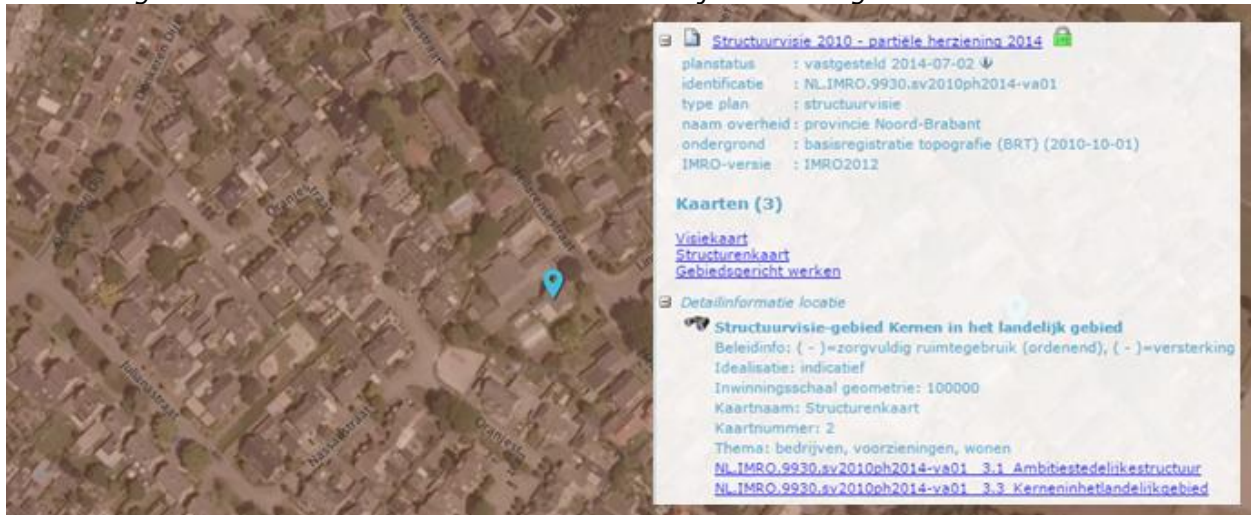
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie, zie onderstaande afbeelding, ligt de planlocatie in 'Kernen in het landelijk gebied'.

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering in het stedelijk gebied goed worden benut. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied.

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

Afbeelding 5: uitsnede kaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

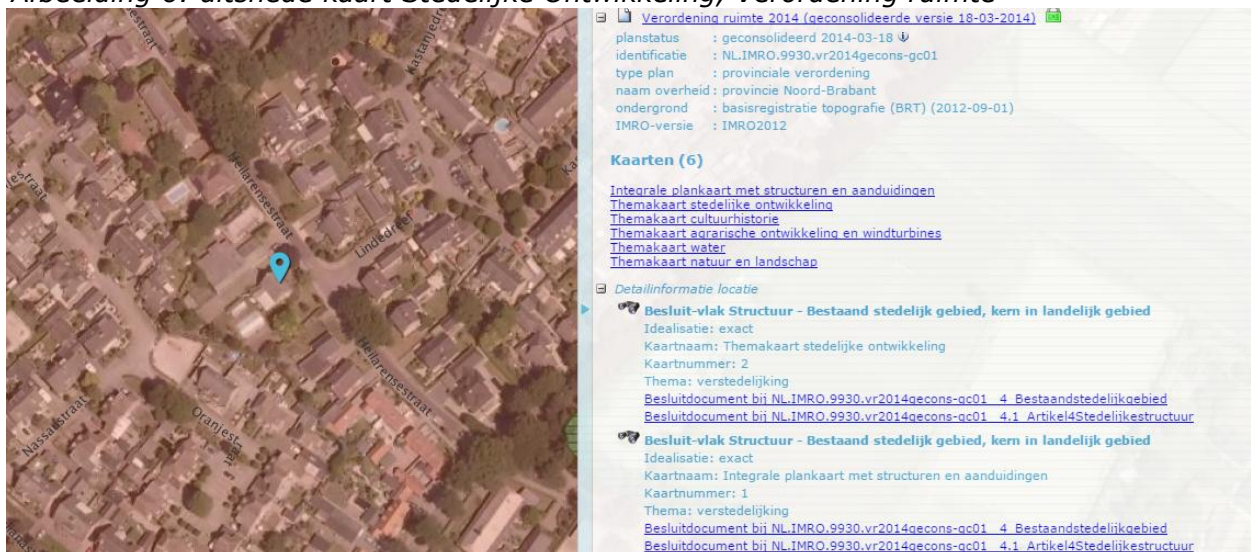


Verordening ruimte Noord-Brabant

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

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

Afbeelding 6: uitsnede kaart Stedelijke Ontwikkeling, Verordening ruimte



Het plangebied is gelegen binnen een 'bestaand stedelijk gebied; kernen in het landelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. In de Verordening ruimte worden algemene regels ge-

ven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen.

In artikel 3.1 van Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting, bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens wordt een relatie gelegd met afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

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

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut.

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen.

In dit wijzigingsplan wordt duidelijk gemaakt dat de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Bij deze stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Conclusies provinciaal beleid

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

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

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

4. Waarden en milieuhygiënische aspecten

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

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

4.1. Bodem

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

Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zoals voor het bouwen van een woning wordt ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hiertoe, een bodemonderzoek vereist. Op deze manier worden eventuele bodem- en grondwaterverontreinigingen in kaart gebracht en daarmee eventuele belemmeringen en/of beperkingen bij de graafwerkzaamheden en/of toekomstig gebruik. In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is geen bodemonderzoek verricht omdat dit pas aan de orde is bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van de woning.

Wel is een (historisch) vooronderzoek uitgevoerd op basis waarvan te zijner tijd een bodemonderzoek kan worden uitgevoerd. Voor de rapportage van het vooronderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste eisen zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de trits hergebruik-vasthouden-berging-afvoer voor de omgang met hemelwater. De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Bij (ruimtelijke) veranderingen binnen het plangebied dan wel het beheer van de waterhuishouding dient in een vroegtijdig stadium overleg te worden gezocht met de gemeente en het waterschap Aa en Maas. Ook voor het waterschap is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd/verhard. De locatie is namelijk bebouwd met een woning, enkele opstallen en een brede en lange inrit bestaande

uit klinkers. Hemelwater dat op de bebouwing en de verharding valt, wordt afgevoerd naar het aanwezige (gescheiden) rioolstelsel. De bebouwing is met goten met regenpijpen aangesloten op het riool en de verharding voert middels molgoten het hemelwater af naar kolken in de oprit.

Huishoudelijke afvalwater wordt naar het rioolstelsel onder de openbare weg afgevoerd.

In de toekomstige situatie wordt de huidige bebouwing gesloopt en wordt er een aantal woningen gebouwd met bijgebouw. Welke omvang deze zullen hebben, is vooralsnog onbekend. Zoals reeds eerder aangehaald, kunnen maximaal drie woningen worden opgericht.

Uiteraard wordt er invulling gegeven aan het concept integraal waterbeheer door hemelwater gescheiden van huishoudelijk afvalwater af te voeren. Dat betekent dat huishoudelijk afvalwater naar het rioleringsstelsel wordt afgevoerd onder de openbare weg evenals hemelwater met dien verstande dat het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt aangeboden.

Op basis van het reeds eerder genoemde (historisch) vooronderzoek is onderstaande bodemopbouw bepaald.

Bodemopbouw			
deklaag	fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen voor.	Nuenengroep	0-40 m-mv
eerste watervoerend pakket	matig tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag.	Formatie van Sterksel/Veghel	40-110 m-mv
scheidende laag	kleihoudende afzettingen	Kedichem/Tegelen	110-160 m-mv
hydrologie			
diepte freatisch grondwater	2,0 m-mv		
stromingsrichting	Westelijk tot zuidwestelijk		

De locatie bevindt zich in een gebied dat niet is gekarteerd maar is gelegen nabij de contouren van grondwatertrap VI (conform indeling provincie Noord-Brabant). Hierbij hoort een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,4 tot 0,8 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van >1,2 m-mv. De specifieke GHG die hierbij vermeld wordt, bedraagt 0,6 tot 0,8 m-mv. De specifieke GLG die hierbij vermeld wordt, bedraagt 1,4 tot 1,6 m-mv. Uit informatie van de eigenaar blijkt dat er nooit wateroverlast is geweest op de locatie. Op basis van nadere (locatie specifiekere) informatie en telefonisch overleg op 3 februari 2015 met de heer H. Soffner van de gemeente Bernheze is bepaald dat kan worden uitgegaan van een 1,0 m-mv.

Op basis van de grondwaterstand en de kwel en infiltratiekaart uit de Wateratlas kan worden geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater in de bodem geen probleem oplevert. Hemelwater krijgt hiermee eerst de kans ter plaatse van het onverharde terrein te infiltreren in de bodem. Alleen bij zeer overvloedige neerslag zal er mogelijk enig water van het plangebied afstromen naar de (lager gelegen) straat.

Op basis van de grondwaterstand kan worden geconcludeerd dat eventueel noodzakelijk berging van hemelwater kan plaatsvinden middels grindkoffers of infiltratiekratten. De grindkoffers kunnen dan langs de gevels van de bebouwing worden aangelegd. Infiltratiekratten kunnen aangelegd worden onder bijvoorbeeld de inrit.

Ten behoeve van het vaststellen van de bergingscapaciteit is in onderstaande tabel weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Omdat onderhavig plan niet voorziet in een concreet bouwplan maar voorziet in bouwvlak waarbinnen later woningen kunnen worden opgericht, is voor de toekomstige situatie in overleg met het bouw- en adviesbureau een aanname gemaakt voor het te bebouwen en verhard oppervlak.

In onderstaande tabel is weergegeven wat zowel de huidige als de toekomstige verharde/bebouwde situatie is.

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Woning(en)	133	300
Bijgebouwen	236	240
Op- en inritten en terrassen	419	285
Onverhard	673	636
Totaal oppervlak	1.461	1.461

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het nieuwe verharde/bebouwde oppervlakte in totaal 825 m² bedraagt. Conform gemeentelijk beleid mag de bestaande verharding niet in mindering worden gebracht op de toekomstige verharding. Dit komt tot uiting in de HNO-tool.

Op basis hiervan is de HNO-tool van het waterschap aangewend om te bepalen wat het te bergen en/of te infiltreren volume hemelwater is (T10+10% en T100+10%). Deze volumes bedragen respectievelijk 33 en 45 m³. De aan te leggen, hiervoor genoemde, hemelwatervoorziening dient op basis van dit volume te worden gedimensioneerd. De HNO-tool is hier toe indicatief uitgevoerd en als bijlage 2 toegevoegd aan deze onderbouwing. Uit deze berekening blijkt dat, op basis van de gekozen uitgangspunten, de oppervlakte van de infiltratievoorziening 68 m² betreft. Dit is circa 22 m² per te realiseren woning hetgeen een haalbare situatie is gezien de grootte van het plangebied.

De diverse parameters uit de HNO-tool zijn tijdens telefonisch overleg met de heer Soffner op 3 februari 2015 besproken. Na toetsing van onderhavig plan heeft de heer Soffner verzocht de parameters nader te onderbouwen op basis van bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Plein 1969. Een nadere beschouwing van dat bodemonderzoek wijst uit dat de bodem van Plein 1969 te sterk afwijkt van de planlocatie zodat deze niet kan worden gebruikt als onderbouwing. Op 27 mei 2015 is daarom met de heer Soffner afgesproken dat de eerder, op basis van wederzijdse expert judgment, vastgestelde parameters afdoende zijn voor voor bovenstaande dimensionering van de hemelwatervoorziening.

Met de inrichting van het plangebied, infiltratie in de bodem en de mogelijkheden tot berging ter plaatse, wordt met onderhavige ontwikkeling een positieve bijdrage geleverd aan de lokale en regionale waterhuishoudkundige situatie en wordt hiermee invulling gegeven aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Aanvullende geohydrologische maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3. Archeologie

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

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

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze en de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze. Op basis van deze documenten is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Onderstaand is een uitsnede uit Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze opgenomen. Zoals blijkt heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Om eventueel aanwezige archeologische waarden veilig te stellen wordt dit wijzigingsplan voorzien van regels en een verbeelding met hierin opgenomen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zoals voor het bouwen van een woning wordt ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hiertoe, een archeologisch onderzoek vereist.

Afbeelding 7: Archeologische Verwachtingskaart Bernheze



Op deze manier worden eventuele archeologische waarden veilig gesteld en is in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure geen nader archeologisch onderzoek nodig.

4.4. Ecologie

Onderzoek in het kader van de Flora en Faunawet wordt veelal uitgevoerd voorafgaand aan ruimtelijke plannen. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de eventueel aanwezige (beschermde) dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden.

Het plangebied bestaat uit een vergaand gecultiveerde siertuin welke intensief wordt gebruikt ten behoeve van huiselijk recreatief gebruik, gebruik van de opstallen en het parkeren van voertuigen. Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan is op 13 januari 2015 een locatiebezoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de ecologische aspecten weergegeven.

De locatie ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS waarmee voor dit aspect is aangetoond dat effecten van het plan op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen de sloop, het grond- en bouwwerk en eventuele kap uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Het overgrote deel van het perceel (tuingedeelte) bestaat overigens momenteel uit kale grond.

Voorkomen dient te worden dat de ontwikkellocatie gaat verruigen en soorten zich alsnog kunnen vestigen. Daarom wordt aanbevolen de locatie regelmatig te maaien en snoeien en te blijven gebruiken.

Met betrekking tot de sloop van de opstallen wordt eveneens geen aantasting verwacht van, van belang zijnde, flora en fauna. Eén loods betreft een open veldschuur waarin weinig tot geen mogelijkheid is tot verblijven en schuilen. De andere opstal betreft een gesloten schuur met enkelsteens muren en een golfplaten dak zonder dakbeschot. Ook hier bestaat geen mogelijkheid voor het verblijven en schuilen van met name vogels en vleermuizen.

Doordat de ontwikkeling geheel plaatsvindt binnen een intensief gebruikte siertuin (deze begroeiing vormt geen habitat van enig ecologisch belang) met niet voor verblijf geschikte bebouwing, beperkt qua oppervlak en aard is, worden géén negatieve effecten beschermde flora en fauna verwacht.

Er kan daarom worden geconcludeerd dat er geen risico bestaat met betrekking tot de aantasting/verstoring van (beschermde) dier- en plantensoorten.

4.5. Geluid

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een ge-

luidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

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

Wegverkeerslawaaï

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

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

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

Spoorweglawaaï

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

Vliegtuiglawaaï

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

Conclusie

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

4.6. Lucht

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

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

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

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 420 meter afstand. Geur vanuit veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plan. Ook zou het plan een belemmering kunnen vormen voor eventuele veehouderijen.

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

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

Pagina 19

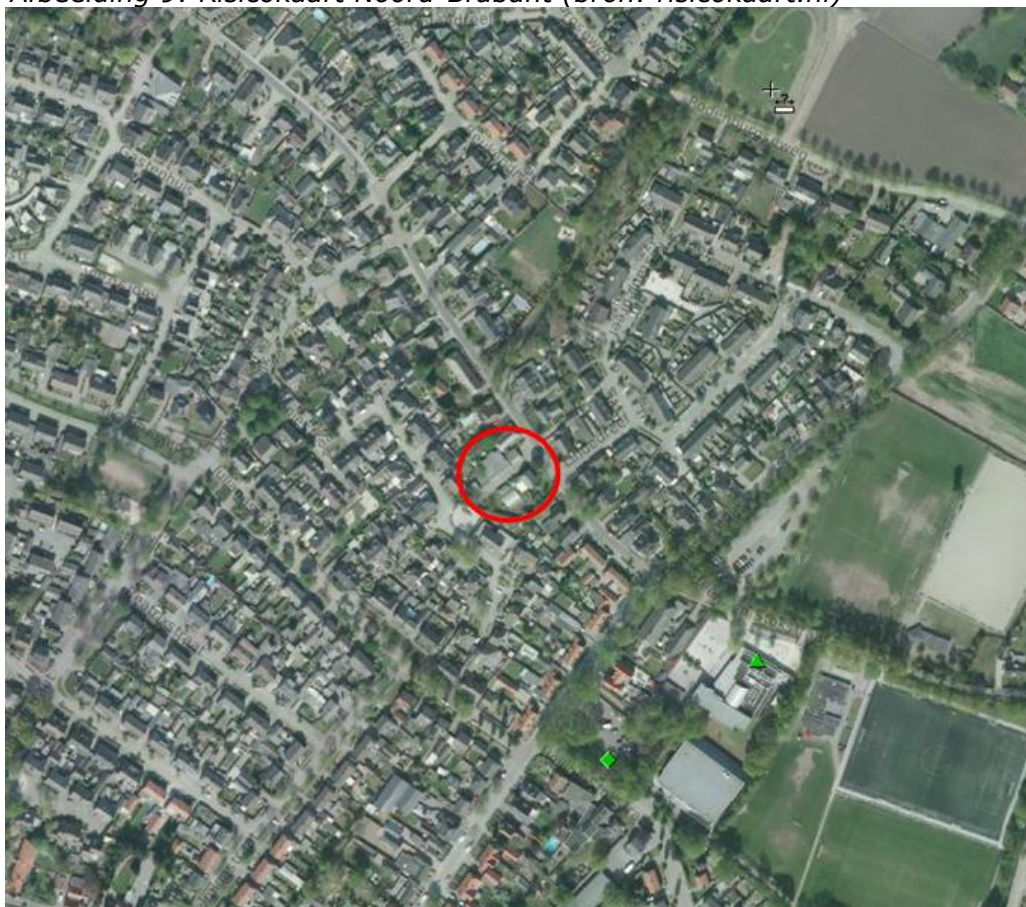
4.8. Externe veiligheid

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

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

Uit onderstaande uitsnede van de Risicokaart van Noord-Brabant blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bestaan die van invloed zijn op de locatie.

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



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

4.9. Milieuzonering

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied weinig tot geen (relevante) bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn. Op ruim 140, 230 en 280 meter afstand zijn respectievelijk maatschappelijke doeleinden en bouwbedrijven aanwezig. De bouw van de toekomstige woningen vormt echter geen belemmering voor deze functies en andersom evenmin omdat er tussen de functies en de toekomstige woningen reeds woningen aanwezig zijn. Tevens vormen de functies, gezien de afstanden, geen belemmering voor de milieugevoelige nieuwe woningen.

Op basis van de milieuzoneringscan blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig zijn die tot hinder ter plaatse van de milieugevoelige bestemming (woningen) leiden. Bij het nieuwe bouwvlak van de woonbestemmingen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd.

4.10. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een planologisch regiem voor maximaal drie woningen. Binnen dit kader is nog niet duidelijk wat voor woningen en hoeveel er worden gebouwd en wat de indeling is van het perceel. Wel staat vast dat het maximaal drie woningen betreft. Eén mogelijkheid omvat een tweekapper met een vrijstaande woning en de andere mogelijkheid betreft twee vrijstaande woningen. Dit komt pas aan de orde bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (aantal) woning(en).

Uit informatie van de gemeente Bernheze blijkt dat er ruimte dient te zijn voor twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.460 m². Uitgaande van een woning met bijgebouw die passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m² en 800 m² geldt een bebouwingspercentage van maximaal 70% respectievelijk 50%), blijft er voldoende ruimte over om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

De huidige parkeerdruk ter plaatse van het plangebied is laag tot niet hoog. Parkeren vindt momenteel bij de bestaande, veelal vrijstaande, woningen voornamelijk plaats op eigen terrein. Zo ook voor de nieuwe woningen. Hierdoor bestaat aan de openbare weg voldoende ruimte voor parkeren door bezoekers.

Verkeerstechnisch is het geen probleem om de nieuwe inritten aan te leggen welke uitwijken in de Heilarensestraat. Hiervoor dient te zijner tijd een vergunning te worden aangevraagd.

4.11. Conclusie onderzoeken

Op basis van de hiervoor onderzochte waarden en milieuhygiënische aspecten kan worden geconcludeerd dat er vooralsnog geen belemmeringen bestaan om onderhavig ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Eventueel noodzakelijk bodem- en archeologisch onderzoek kan worden uitgevoerd ten behoeve en ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan

Eén van de voorwaarden om medewerking te verlenen is, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De gemeente Bernheze heeft daartoe stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

De Heilarensestraat is een tweezijdig bebouwde straat bestaande uit lintbebouwing. De vrijstaande bebouwing staat hier op ruime kavels. Oude boerderijen en nieuwere woonhuizen wisselen elkaar af. De bebouwing bestaat uit (overwegend) één laag met kap. De rooilijn verspringt. Er komen verschillende bouwstijlen voor aan de straat en oude en nieuwe woonhuizen wisselen elkaar af.

Aan de Heilarensestraat 15 (met een totale breedte van circa 36 meter) is voldoende ruimte aanwezig om maximaal drie woningen te bouwen. Dit kan in de vorm een tweekapper met een vrijstaande woning of twee vrijstaande woningen. Drie vrijstaande woningen is niet mogelijk omdat de separate percelen dan te smal worden. Seriematige woningbouw is eveneens niet wenselijk.

De woningen dienen te voldoen aan de volgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- Afstand van de woning tot de (nieuwe) zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter;
- De afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 6 meter;
- De maximale goothoogte is 4 meter;
- De maximale nokhoogte is 9 tot 10 meter.

Stedenbouwkundig is het realiseren van maximaal drie woningen aan de Heilarensestraat 15 akkoord, mits rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Er is voor wat betreft de maatvoering aangesloten bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" evenals bij de bebouwde omgeving en de wensen en uitgangspunten van de gemeente Bernheze. De kavelomvang en de wijze van situeren zijn passend te noemen. Bovendien is er voldoende ruimte om het bouwplan te realiseren en blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen bebouwing voldoende groot.

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

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

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die verband houden met het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing, de realisatie van het bouwplan en de daaruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De exploitatiekosten worden middels leges op de initiatiefnemer verhaald.

Als het bouwplan wordt gerealiseerd, bestaat de kans dat door de ontheffing van het bestemmingsplan planschade voortvloeit in de zin van artikel 6.1 van de Wro. Hier kan gedacht worden aan vermindering van de waarde van een onroerende zaak, verslechtering van milieuomstandigheden en inkomensschade als gevolg van het bouwplan. De gemeente Bernheze wil deze mogelijke schade ten aanzien van particuliere ontwikkelingen niet dragen. Dit risico zal daarom op voorhand door de initiatiefnemer afgedekt moeten worden. Hiertoe is voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

De voorziene woning past binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.5 van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. De mogelijkheid tot het realiseren van twee extra woningen wordt toegevoegd, maar de woonbestemming blijft gehandhaafd. Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een volledig nieuwe beleidsmatige afweging te maken.

7. Juridische aspecten

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

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

8. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze", wordt voldaan. De uitvoerbaarheid is door het beoordelen van de waarden en milieu- en stedenbouwkundige aspecten en een toets aan het relevante beleid aangetoond. Eventueel noodzakelijk bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. Aangetoond is dat met de minimale wijziging van de planologisch situatie de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Van eventuele overlast zal derhalve geen sprake zijn. Er is conform het beleid van de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Met de toevoeging van de extra woningen wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De mogelijke archeologische waarde wordt op de planolocatie beschermd door een dubbelbestemming voor Archeologie. Derhalve is hier vooralsnog geen nader onderzoek naar verricht. De woningen zullen een inhoud hebben van meer dan 350 m³ en zijn gelegen aan de openbare weg. Er is met de ontwikkeling van de woning geen sprake van (de creatie van) een hoeksituatie. Met de bij dit wijzigingsplan behorende regels is aansluiting gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het moederplan "De kommen van Bernheze".