

Wijzigingsplan

“Kerkweg 4 Heesch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.B2019.323.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.WPKerkweg4-ow01
Versie:	Concept: 25 april 2019 Ontwerp: 16 oktober 2019

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Het project.....	8
1.4.1. Inleiding	8
1.4.2 Kadastrale situatie	8
1.4.3 Het initiatief.....	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.1 Ruimtelijke structuur.....	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.1.2 Bebouwingsstructuur	9
2.2 Functionele structuur	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	14
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	17
3.3.2 Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch.....	19
3.3.3 Woonvisie 2016-2020.....	20
3.3.4 Archeologiebeleid Bernheze	20
3.3.5 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze.....	21
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	22
4.1 Water.....	22
4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna	23
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.4 Bodem	28

4.5 Geluid/wegverkeerslawaaï	29
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Externe veiligheid	31
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.9 Geurhinder	40
4.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	40
4.11 Spuitzones gewasbescherming	41
4.12 Hoogspanningslijnen	41
4.13 M.e.r.-beoordeling	42
HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN.....	44
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1 Inleiding	47
6.2 Toelichting verbeelding	47
6.3 Toelichting regels	47
6.4 Toelichting bestemmingen	48
6.4.1 Wonen en Tuin	48
6.4.2 Waarde – Archeologie 3	48
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	49
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

BIJLAGEN:

1. Memo diverse overige aspecten: Sab, d.d. 21 oktober 2019, kenmerk 190136
2. Digitale watertoets, d.d. 27 mei 2019 en samenvatting digitale Watertoets, 27 mei 2019.
3. Advies Veiligheidsregio, d.d. 19 juli 2019

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door initiatiefnemer, wonende Kerkweg 4 te Heesch, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een wijzigingsplan voor het planologisch mogelijk maken van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel gelegen aan de Kerkweg 4 te Heesch.

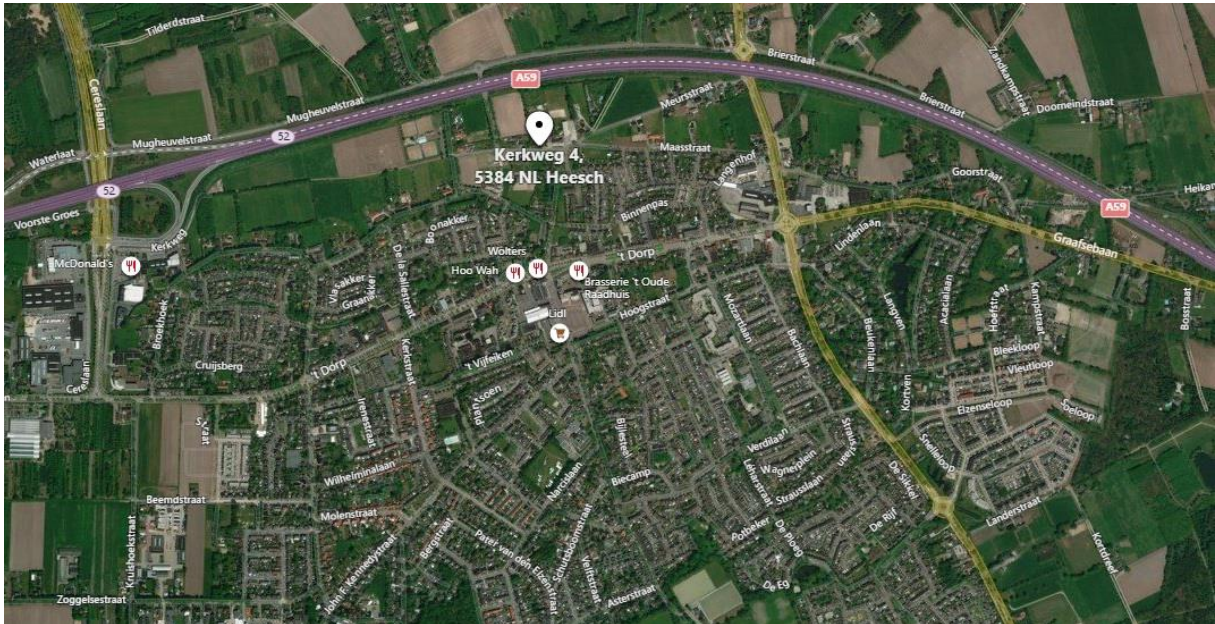
In het vigerende bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om onder een aantal voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming ‘wonen’.

Bij schrijven van 17 december 2018 heeft de gemeente laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op voornoemd perceel. In de brief van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

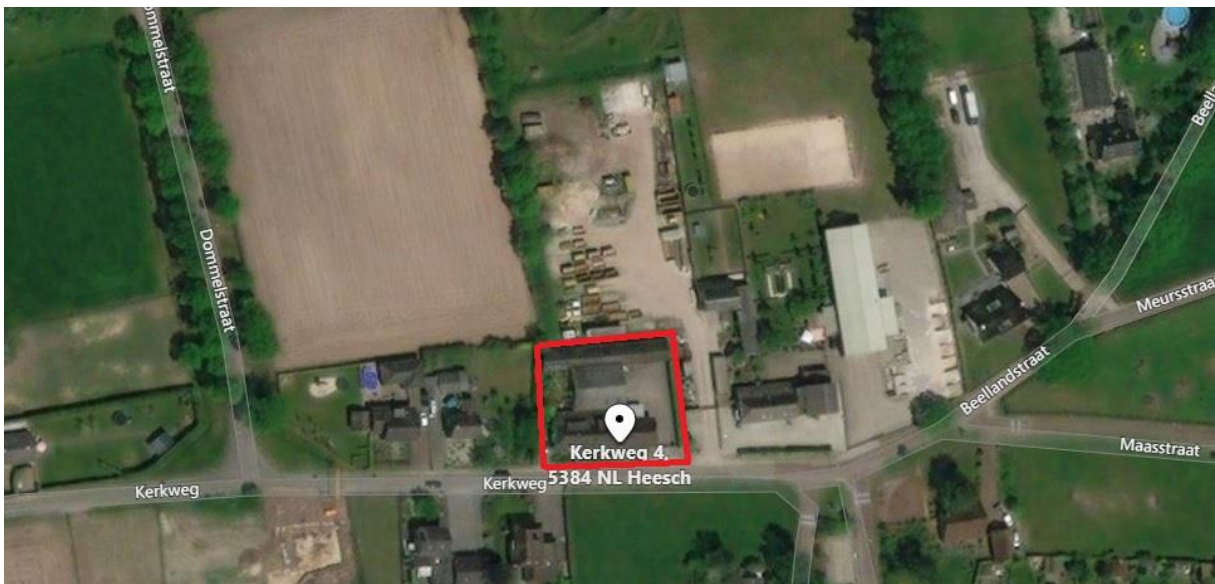
Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan, waarin de voorwaarden nader worden verantwoord.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Heesch. Op onderstaande afbeelding is een indicatie van de ligging van de locatie aan de Kerkweg weergegeven.



En meer in detail:



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 17 november 2011 in werking getreden en op 21 november 2012 onherroepelijk geworden.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' en de functieaanduidingen 'agrarisch bedrijf' en 'bedrijfswoning'.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan De kommen van Bernheze

Artikel 3.5 van de regels geven Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming (zie onderstaand).

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een wijzigingsplan de bestemming "Agrarisch" met aanduidingen 'agrarisch bedrijf' en 'intensieve veehouderij' te wijzigen in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen", met dien verstande dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. geen sprake is van aantasting van bestaande cultuurhistorische waarden;
- c. de bedrijfswoning wordt omgezet naar een woning;
- d. het aantal woningen niet mag toenemen;
- e. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- g. geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. indien alle aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag in afwijking van lid d maximaal één woning worden toegevoegd;
- i. een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond.

Daarnaast is de initiatieflocatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid – 1 (noordrand Heesch). Aanvullend op bovenstaande wijzigingscriteria geldt op basis van deze bepaling dat 'geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse' en dat 'de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch in acht wordt genomen'.

Een wijzigingsplan 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 initiatieflocatie is gelegen aan de Kerkweg 4 te Heesch. Op het perceel staat nu agrarische bebouwing en een agrarische bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil de agrarische activiteiten staken en de bestemming wijzigen naar een woonbestemming.

1.4.2 Kadastrale situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie A, nummers 5680, 7219 en 7220.

1.4.3 Het initiatief

Het initiatief betreft het stopzetten van de agrarische activiteiten op het perceel en het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De huidige agrarische bedrijfswoning zal gebruikt gaan worden als burgerwoning. Er vinden geen bouw- of sloopactiviteiten plaats.

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 lagergelegen 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.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

De planlocatie bevindt zich aan de noordzijde van Heesch, aan de Kerkweg. De Kerkweg kenmerkt zich door een aantal (vrijstaande) woningen en een container/zand- en grindhandel op de overgang van de Beellandstraat naar de Kerkweg.

De straat heeft een groene uitstraling door de ruime voor- en zijtuinen. De kavels hebben een wisselende grootte.



2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Kerkweg 4 wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel burgerwoningen.

Zie onderstaande afbeelding:



Op korte afstand van de initiatieflocatie is een container/zand- en grindhandel gevestigd en de autosnelweg A59. In hoofdstuk 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

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 Provinciale Staten 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 geleedingszones 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:

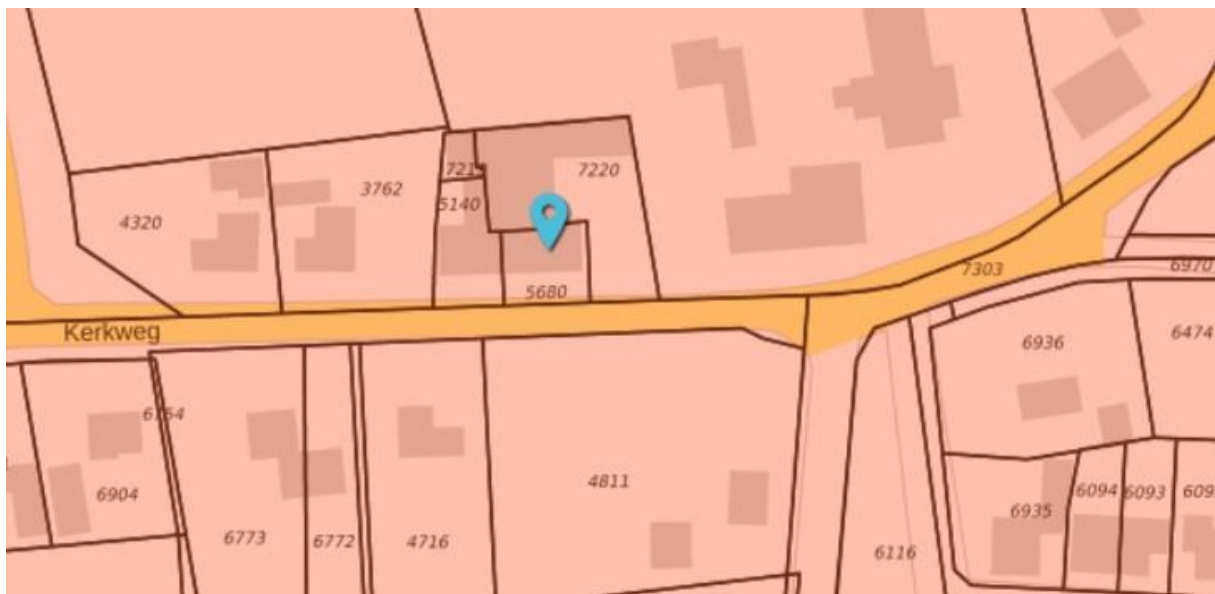
- Ontwikkelingsbeelden;
- Structurenkaart;
- Kenmerken en ambities van de gebiedspaspoorten.

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. Zie hierna paragraaf 3.2.3.

Op basis van de structuurvisie – zoals uit onderstaande afbeelding blijkt - is de initiatieflocatie gelegen in zogenaamd '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?

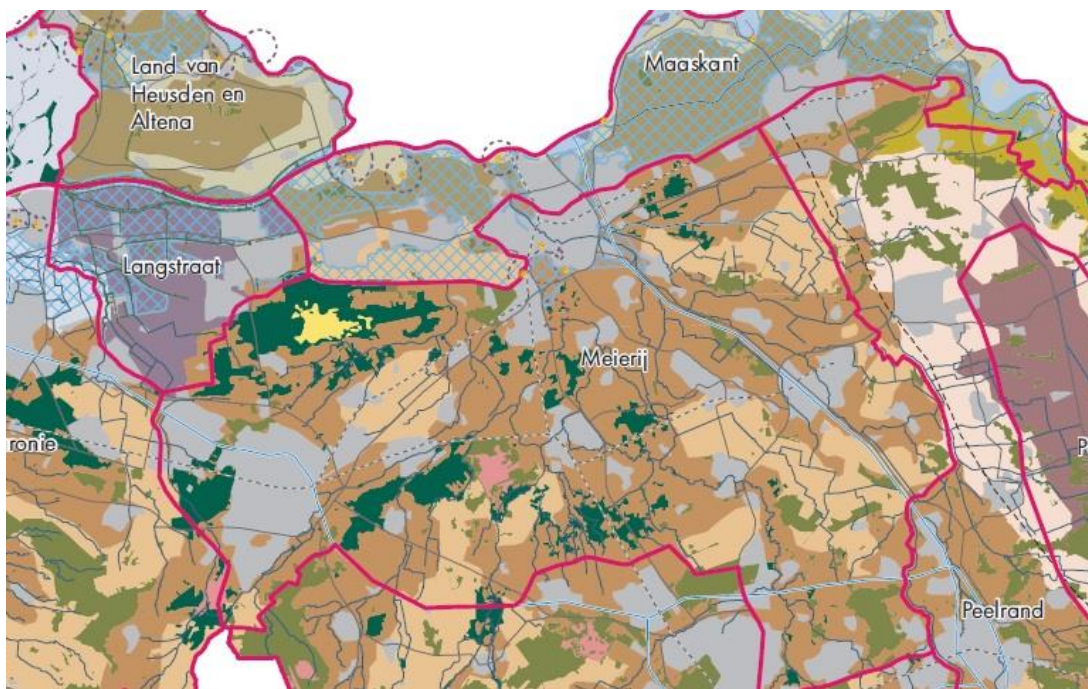
In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Brabant beschreven: de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort.

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 Kerkweg 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 Kerkweg te Heesch sluit hierop 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 10 juli 2015. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

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

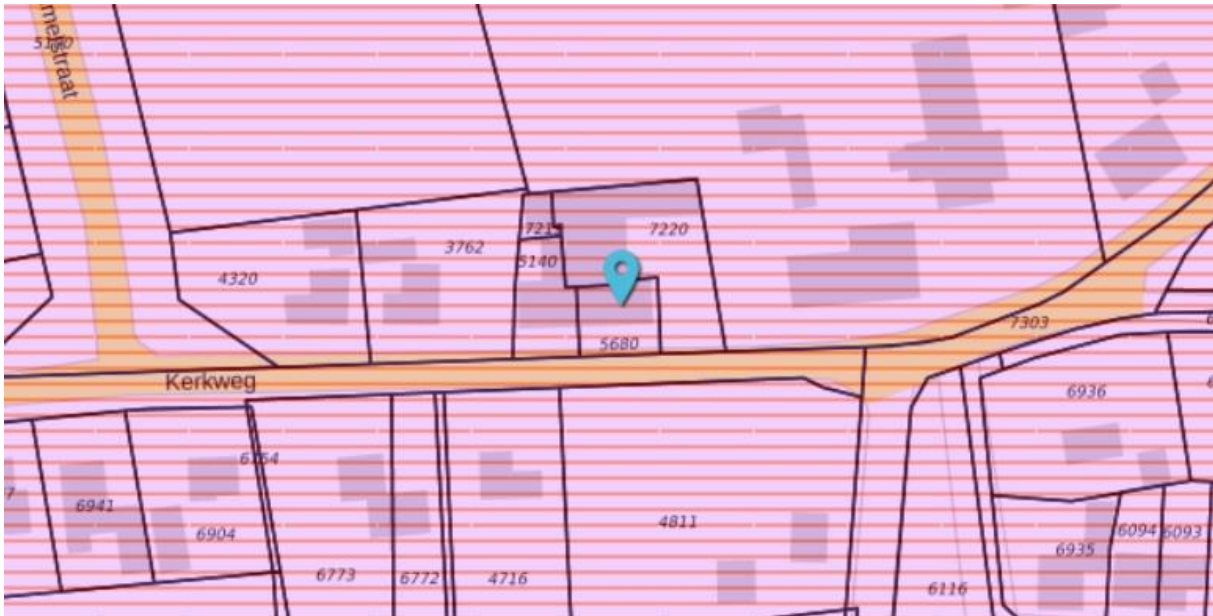
Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

- 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).

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie is de initiatieflocatie gelegen in het gebied aangeduid als "Dorpen".



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

De initiatieflocatie ligt in een deelgebied dat is aangewezen voor ‘wonen in het landschap’, waarvoor als uitgangspunt geldt, dat het gebied kan worden ingericht als een overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. Hierbij dient de kleinschaligheid en het wonen in een buurtschapachtige omgeving leidend te zijn. Het initiatief betreft een bestaande agrarische woning, die wordt ‘omgezet’ naar een burgerwoning. Hiermee verandert er niets in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Hiermee wordt voldaan aan de Visie Noordrand en de daarin beschreven kwaliteiten.

3.3.3 Woonvisie 2016-2020

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de ‘Woonvisie 2016-2020’. 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.

3.3.4 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	Onderzoeksplicht
1  Wettelijk beschermd archeologisch monument	Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij de minister van OCW hiervoor een vergunning heeft verleend. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij de gemeente.
2  Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ² .
3  Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
4  Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .
5  Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ² .
6  Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht.
7  Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in een beleidszone met middelhoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m² en een verstoringsdiepte van 40cm. Het initiatief betreft slechts het 'omzetten' van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. Om die reden is nader onderzoek niet nodig.

3.3.5 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze

Het Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze (vastgesteld 9 juli 2015) schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning.

Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen.

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
- Archeologie en cultuurhistorie
- Bodem
- Geluid wegverkeerslawaaï
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Bedrijven en milieuzonering
- Geurhinder
- Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen
- M.e.r.-beoordeling

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

4.1 Water

De waterparagraaf is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanherziening. Uitgangspunt van de watertoets is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd. Met het opstellen van de watertoets wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. 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.

Het plan voorziet in de bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoning naar wonen.

Het plan voorziet niet in de uitbreiding van verhard oppervlakte. In het kader van de planwijziging is het proces van de digitale watertoets doorlopen. De samenvatting en de resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in de bijlage. Op basis van de digitale procedure blijkt dat het plan geen effect heeft op water (geen waterbelang).

Het waterbeleid van de gemeente Bernheze is onder meer vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020. Het GRP is tot stand gekomen in overleg met waterschap Aa en Maas. Hiermee is gewaarborgd dat de gemeentelijke plannen en maatregelen zijn afgestemd.

Conclusie

Omdat er geen wijzigingen in verhard oppervlakte en gebruik is geen nadere toetsing van riolering en berging. Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna

Flora en Fauna

De Wet Natuurbescherming 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 waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Wet Natuurbescherming ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in (flora en fauna) plaats te vinden.

Het plan voorziet in een bestemmingswijziging, maar niet in een nieuwe ontwikkeling. Er is geen plan om in gevels of daken nieuwe openingen te maken. Ook worden er geen nieuwe bouwwerken gepland of bestaande bouwwerken gesloopt. Een verstoring voor flora en fauna is dus niet aan de orde. Een flora en fauna onderzoek is dus ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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 ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Bernheze is de planlocatie gelegen in de beleidszone Middelhoge archeologische verwachting.



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. |

Voor zover een locatie is gelegen binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde, houdt dit in dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 2.500m² en een verstoringsdiepte van 40cm.

Op basis hiervan is dus geen archeologisch onderzoek vereist. Er is geen sprake van de bouw van een nieuw bouwwerk en dus is een archeologisch onderzoek niet nodig.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie³ blijft in het wijzigingsplan van toepassing.

Cultuurhistorie

Algemeen

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening.

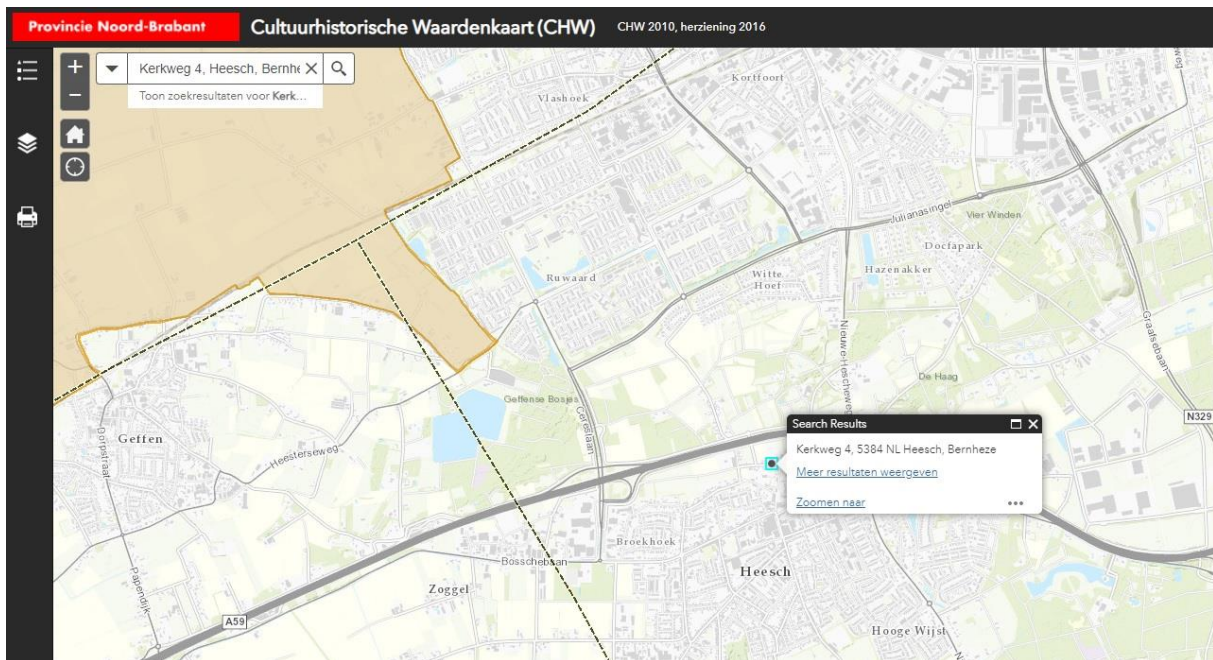
Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 in het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Provinciaal beleid

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle en cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen.

Onderstaand een afbeelding van de Cultuurhistorische waardenkaart:

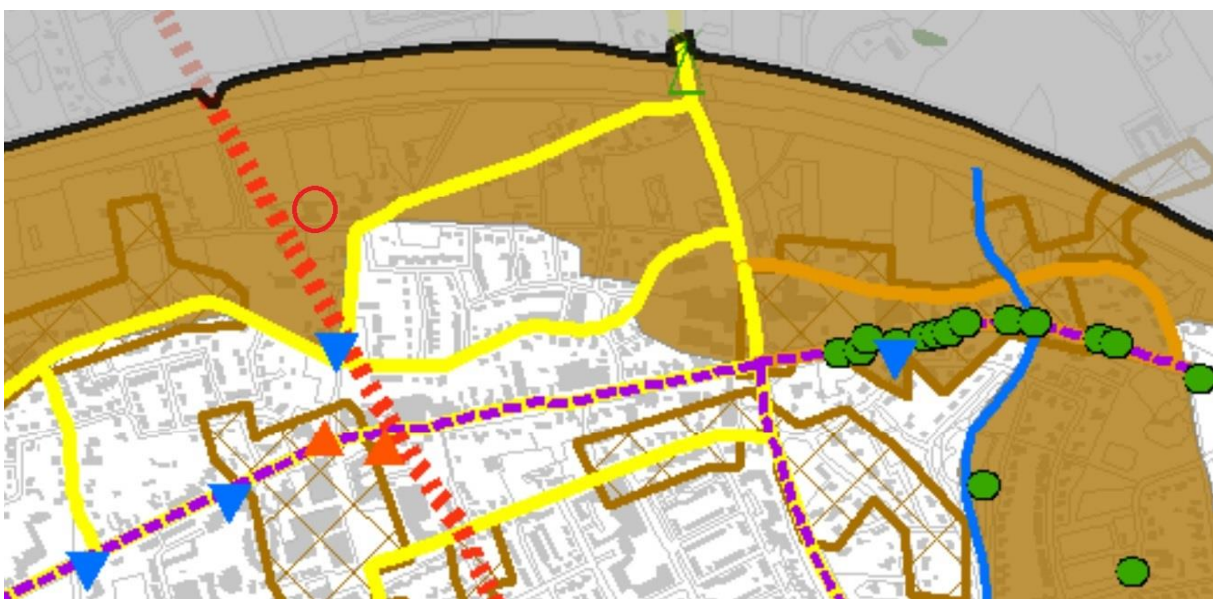


Onderzoek

Uit deze kaart blijkt, dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn gelegen.

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Bernheze (2014)

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Bernheze uit 2014 heeft het plangebied de aanduiding 'Oude akker (esdek)'. Zie onderstaande uitsnede uit deze kaart met legenda.



Historische stedenbouw

waardering

-  redelijk hoog
-  zeer hoog

Historische geografie (vlakken)

-  oude akkers (esdek)
-  landgoed
-  bos- en heidecomplex
-  stuifzandrug
-  molenkolk
-  oude bebouwingsconcentraties

Historische geografie (lijnen)

-  gegraven hoofdwaterloop
-  grenssloot
-  grenskade
-  stuifzandwal
-  wal
-  oude hoofdverbinding
-  verbindingsweg
-  dreef
-  schaapsdrift
-  Zuid-Willemsvaart
-  relict WOII
-  oud wegtracé - zeer hoge waarde
-  oud wegtracé - hoge waarde
-  oud wegtracé - redelijk hoge waarde

Het initiatief betreft uitsluitend een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt niet gebouwd of gesloopt. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op de bovengenoemde waarde.

Conclusie

Op grond van cultuurhistorie en archeologie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de initiatieflocatie. In de regels wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gehandhaafd.

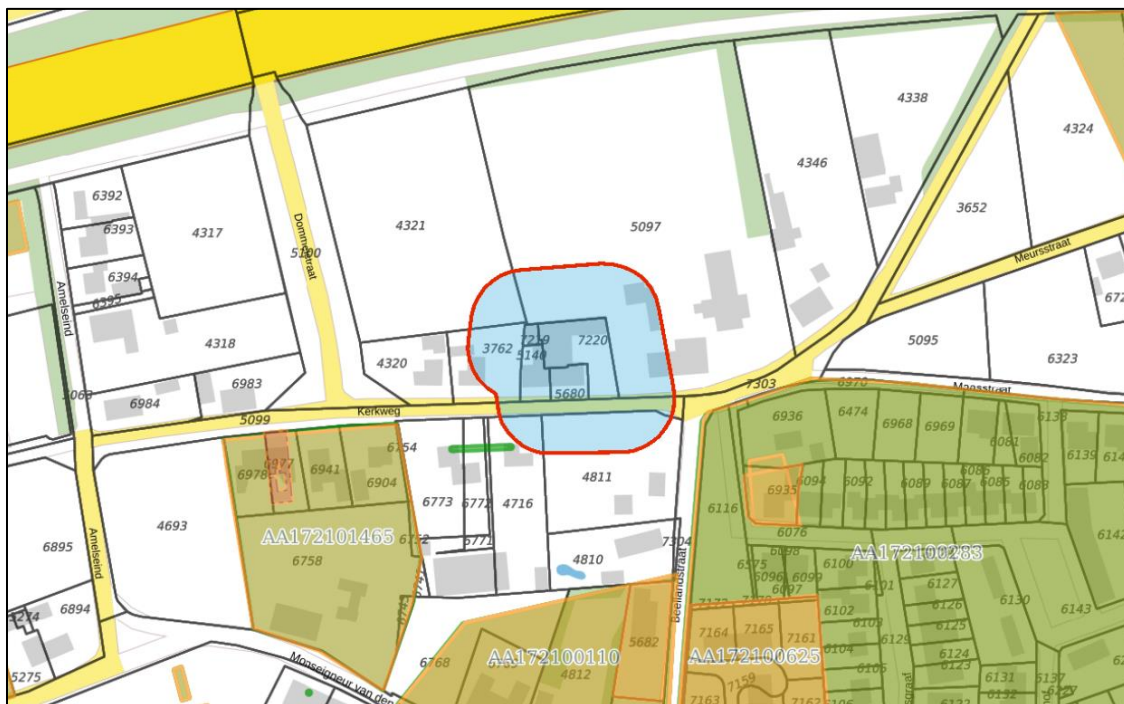
4.4 Bodem

Het plan voorziet in de bestemmingswijziging van een agrarisch dienstwoning naar wonen. Het betreft hier al een gevoelig object, het object wordt niet gevoeliger.

Echter: Bij een wijziging van een bestemming voor gebruik in afwijking van de bestaande bestemming, dient de haalbaarheid van het plan te worden onderzocht. Onderdeel hiervan toets voor wat betreft de bodemkwaliteit.

Vanwege de beperkte omvang van het initiatief, kan volstaan worden met een 'historisch' bodemonderzoek.

Via de website van de provincie Noord-Brabant is bekeken of er ter plaatse bodemverontreiniging bekend is. In onderstaande figuur is een uitsnede van de deze kaart weergegeven.



Uitsnede bodem kaart Noord-Brabant (bron: <https://noord-brabant.omgevingsrapportage.nl/>)

Uit de afbeelding blijkt dat er geen verontreiniging bekend is. Daar er geen ingrepen en de locatie niet gevoeliger wordt (reeds een bestaande woning), is onderzoek in dit kader niet nodig.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodem zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van het initiatief.

4.5 Geluid/wegverkeerslawaaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet bij nieuwe situaties 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 initiatief betreft het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Is het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk?

De omzetting wordt gerealiseerd via het bestemmingsplan. De geluidbelasting hoeft op basis van art. 76 lid 3 Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

- Het is aannemelijk dat de geluidbelasting in de woning niet hoger is dan 33 dB vanwege wegverkeerslawaaai. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit op de Kerkweg in combinatie met een snelheid van 30 km/uur en referentiewegdek ligt het niet voor de hand dat de geluidbelasting op de gevels hoger is dan 53 dB. Volgens het Regionale verkeersmodel prognosejaar 2030 is het aantal motorvoertuigen circa 870 per etmaal. Met een minimale geluidwering van 20 dB voor goed onderhouden woningen is het geluidniveau in de woning niet hoger dan 33 dB en derhalve aanvaardbaar.
- De geluidbelasting ter hoogte van de leeflocatie in de buitenlucht is ruimschoots lager dan 53 dB en derhalve aanvaardbaar. Dit omdat het geluid aan de achterzijde van de woning wordt afgeschermd door de bestaande (eigen) gebouwen. Over het algemeen is de geluidbelasting aan de achterzijde van de woning 15 tot 20 dB lager dan aan de voorzijde van de woning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai geen beperkingen veroorzaakt voor de bestemmingsplanwijziging

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 betekenende 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 (PM₁₀) 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.

Goede ruimtelijke ordening

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening', maar is geen volledige invulling daarvan voor het aspect luchtkwaliteit. Het Besluit dekt niet alle gevoelige situaties. Zo gaat het Besluit niet over bijvoorbeeld woningen en drukke binnenstedelijke wegen. Ook zegt het Besluit niets over gezondheidseffecten beneden de grenswaarden. Daarom blijft het belangrijk om de blootstelling aan luchtverontreiniging een plek te geven in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

Door de bestemmingswijziging zullen geen nieuwe verkeersbewegingen gegenereerd worden, zullen er ook geen nieuwe luchtkwaliteit verslechterende bronnen worden gerealiseerd zoals cv-warming. Er is dus ook geen sprake van een ontwikkeling. Er is ook geen sprake van de toevoeging een luchtkwaliteitsgevoelig object, zoals een school of een ziekenhuis. Via de NSL-monitoringstool is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan beoordeeld. In onderstaande tabel is de luchtkwaliteit voor de jaren 2017, 2020 en 2030 weergegeven.

stoffen	2017	2020	2030
NO ₂ concentratie	24,3 µg/m ³	18,4 µg/m ³	11,6 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	19,3 µg/m ³	19,2 µg/m ³	15,9 µg/m ³
PM ₁₀ overschrijdingsdagen	7,1 dagen	7,0 dagen	6,0 dagen
PM _{2,5} concentratie	12,0 µg/m ³	11,7 µg/m ³	9,0 µg/m ³

Concentraties luchtkwaliteit in 2017, 2020 en 2030

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Uit de tabel blijkt dat er geen grenswaarden van luchtkwaliteit worden overschreden. Ook blijkt dat de trend van de luchtkwaliteit verbeterend is. Een nadere toets van de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Externe veiligheid

BELEID EN REGELGEVING

Wetgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op het vervoer en transport van gevaarlijke stoffen en bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen en spoorlijnen wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Voor transport middels buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Voor externe veiligheid staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgelegd.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden binnen de 10-6/jaar-contour (wettelijk harde grenswaarde).

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Voor de definitie van de begrippen kwetsbare, en beperkt kwetsbare objecten wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

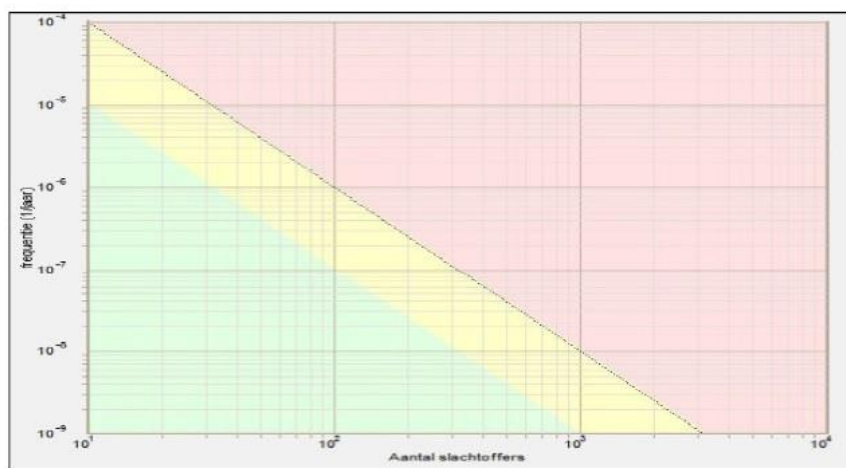
Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over het spoor, over de weg en het water. Om gevaarlijke stoffen te vervoeren moeten vervoerders zich houden aan veiligheidseisen. Aan transportroutes en de omgeving nabij deze transportroutes zijn eisen gesteld.

Het Basisnet maakt het mogelijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft plaatsvinden op een verantwoord veilige manier. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via de hoofdinfrastructuur. De onderliggende infrastructuur valt niet rechtstreeks onder het Basisnet, maar hier kan wel aansluiting bij worden gezocht.

Het Bevt bevat de uitwerking van de ruimtelijke component van het Basisnet. Doel van dit besluit is waarborgen van een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Verder bevat het besluit onder andere regels die strekken tot het inzichtelijk maken van de kans op een ramp met veel slachtoffers en het op een transparante wijze wegen van het risico ten opzichte van toe te laten ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevt sluit aan op de risicobegrippen zoals deze in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gehanteerd. Voor het plaatsgebonden risico wordt een kans op overlijden van 1 op de 1 miljoen per jaar acceptabel geacht. Concreet betekent dit dat rondom (vaar-)wegen of hoofdspoorwegen een 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour zal moeten worden berekend en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een leiding het groepsrisico dient te worden verantwoord. Het groepsrisico voor transportroutes is voorzien van een oriëntatiewaarde, die gesteld is op $F \cdot N^2 < 10^{-2}$ per jaar, waarin F de kans per jaar is met N het aantal slachtoffers. Dit is gelijk aan de stippellijn tussen het gele en rode vlak in onderstaande figuur.



Figuur Visualisatie oriëntatiewaarde groepsrisico

Verantwoording

Het plan voorziet een bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfswoning naar 'burger' woning. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is opgenomen dat bedrijfswoningen beperkt kwetsbare objecten zijn. 'Burger' woningen zijn (mits meer dan 2 woningen per hectare) kwetsbare objecten.

Geconstateerd wordt dat het object gevoeliger wordt. In de directe omgeving zijn meer 'burger' woningen aanwezig. De locatie wordt in dit kader niet meer kwetsbaarder. Voor het bepalen of er in de omgeving risicobronnen aanwezig is de risicokaart geraadpleegd (bron risicokaart.nl). In onderstaande figuur is hier een uitsnede weergegeven.



Uitsnede risicokaart

Het plan ligt binnen de onderzoekszone (200 meter) van de autosnelweg A59 (Oss-Den Bosch). Over deze weg wordt de stofcategorieën LT1, LT2, GF2 en GF3 vervoerd (stoffen waar het invloedsgebied een overlap kent met het plangebied). De planlocatie ligt ook in het invloedsgebied van de plaatselijke weg 't Dorp (vervoer GF3).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het groepsrisico conform artikel 7 en 8 Bevt (beperkt) verantwoord worden. Hiertoe is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Uit het advies d.d. 19 juli 2019 blijkt, dat de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid niet negatief worden beïnvloed. Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling en er is geen reden voor nader advies, aldus de Veiligheidsregio.

De gemeente Bernheze heeft samen enkele omliggende gemeentes beleidsstukken met betrekking tot externe veiligheid opgesteld. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect 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.

De bevindingen voor wat betreft de milieuzonering zijn hieronder opgenomen.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie.

Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Volgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie locatie

De VNG-brochure hanteert een tweetal omgevingstypen die gebaseerd zijn op de omgevingskwaliteit. Het eerste omgevingstype is een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Het tweede omgevingstype wat de VNG onderscheidt, is een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Locatie

Het besluitgebied bevindt zich aan de noordzijde van Heesch, ten zuiden van de snelweg A59 en wordt omringd door een verscheidenheid aan functies, zoals wonen, bedrijvigheid en agrarisch en maatschappelijk grondgebruik. Gesproken kan daarom worden van een gemengd gebied.

Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Bedrijf	Omschrijving VNG	Categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Wim Ruijs	Groothandel en handelsbemiddeling: zand en grind (b.o. > 200m ²) / Dienstverlening t.b.v. het vervoer: containers	3.2	0	10 (stap terug)	50 (stap terug)	0	± 10 m
Duits Varkenshandel	Landenbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw: fokken en houden van varkens	4.1	100 (stap terug)	10 (stap terug)	30 (stap terug)	0	± 95 m
Omliggende agrarische gronden	Champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	50 (stap terug)	0 (stap terug)	10 (stap terug)	0 (stap terug)	Vanaf +- 30 m

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

Het voornemen betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Wonen betreft geen hinder veroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinder veroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse (hindergevende) functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De volgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst worden aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinder veroorzakende functies.



Plangebied (geel gearceerd), hinderveroorzakende bedrijven (gearceerd) en diens milieucontouren (gestippeld). Hinder veroorzakende bedrijven: Wim Ruijs (paars), Duits Varkenshandel (groen), Uitgeverij Hobbyhandig (bruin) en agrarisch grondgebruik (lichtgroen).

Uit inventarisatie van de omgeving blijken er drie (deels voormalig) hinder veroorzakende bedrijven gevestigd binnen 150 m van het plangebied, namelijk Wim Ruijs en Duits Varkenshandel. Daarnaast bevinden zich agrarische gronden rondom het plangebied. De relatie van deze twee bedrijven en agrarische gronden tot het plangebied wordt navolgend afzonderlijk besproken.

Wim Ruijs

Direct aangrenzend van het plangebied bevindt zich het bedrijf Wim Ruijs, waarvan de kortste afstand tussen diens perceel en de gevel van de desbetreffende woning ca. 10 meter bedraagt. Het bedrijf verhuur containers, verzorgt transport per vrachtwagen en verkoopt diverse soorten zand en grind. In onderhavig gebied, welke als gemengd wordt aangemerkt, bevat dit bedrijf een milieucontour van 50 meter als gevolg van geluidsoverlast en een contour van 10 meter vanwege stof. De om te zetten woning in dit plan bevindt zich derhalve binnen de contouren van het bedrijf. De woning is en blijft een (geluidgevoelig) object waaraan getoetst moet worden. Hierin verandert niets. De geluidruimte van het bedrijf is vastgelegd in de vigerende vergunning/melding. Het bedrijf zal hieraan moeten voldoen.

Duits Varkenshandel

Het bedrijf Duits Varkenshandel bevindt zich ten oosten van het plangebied, op ca. 95 meter van de gevel van de desbetreffende woning.

In onderhavig gebied, welke als gemengd wordt aangemerkt, bevat dit bedrijf een milieucontour van 100 meter als gevolg van geuroverlast, een contour van 10 meter vanwege stof en een contour van 30 meter vanwege geluidsoverlast. De om te zetten woning in dit plan bevindt zich derhalve binnen de geurcontour van het bedrijf.

De varkenshouderij blijkt echter niet meer in bedrijf, daar er geen veehouderijvergunning meer voor blijkt te bestaan volgens het BVB. Op het perceel rust slechts nog de voor intensieve veehouderij benodigde bestemming, namelijk 'functieaanduiding: agrarisch bedrijf'. Aanvullend kan gesteld worden dat de voormalig in gebruik zijnde varkensstal zich wel bevindt op meer dan 100 meter van de gevel van de desbetreffende woning in dit plan en dat er al een andere woning (Kerkweg 2) aanwezig is tussen het plangebied en de voormalige stal. Daar het al een reeds bestaande woning betreft, hetzij een bedrijfswoning, kan ten slotte worden gesteld dat de feitelijke situatie onveranderd blijft wanneer deze wordt omgezet naar een burgerwoning. De bestaande woning is namelijk reeds een geurgevoelig object.

Agrarisch

Rondom het plangebied bevinden zich meerdere agrarisch bestemde gronden. Omdat onzeker is welke gewassen hierop worden verbouwd is uitgegaan van de zwaarst mogelijk categorie, namelijk 'champignonkwekerijen met mestfermentatie'. In onderhavig gebied, welke als gemengd wordt aangemerkt, bevat dit bedrijf een milieucontour van 150 meter als gevolg van geuroverlast en een geluidscontour van 10 meter wegens geluidsoverlast. Ten aanzien van de meest nabije agrarische gronden in het noordwesten, bevindt de desbetreffende woning in dit plan zich binnen de milieucontour voor geuroverlast. Daar het al een reeds bestaande woning betreft, hetzij een bedrijfswoning, kan ten slotte worden gesteld dat de feitelijke situatie onveranderd blijft wanneer deze wordt omgezet naar een burgerwoning. De bestaande woning is namelijk reeds een geurgevoelig object.

Conclusie: Ten opzichte van de omliggende bedrijven is de woning reeds beschermd in de vergunning of melding van de betreffende bedrijven. De woning is en blijft een (geluidgevoelig) object waaraan getoetst moet worden. Omliggende bedrijven worden ook niet belemmerd omdat het een woning blijft waaraan getoetst moet worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het initiatief en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

4.9 Geurhinder

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan het aspect geurhinder van belang zijn. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

Het plan voorziet in het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar de bestemming wonen. De bedrijfswoning is al geurgevoelig. Hier komt met de bestemmingswijziging geen verandering in.

Veehouderijen in de omgeving zijn op dermate afstand gelegen dat geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geurhinder en veehouderij zal niet leiden tot belemmeringen voor de omzetting en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of er knelpunten worden gevonden voor een bestemmingsplan en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is voor het te realiseren plan doorlopen.

Getoetst is aan het stappenplan zoals opgenomen is in de handreiking.

Stap 1: Endotoxine richtafstand

Hieruit blijkt dat het plan niet ligt binnen een afstand van 250 meter van een intensieve veehouderij, of 1000 meter van een pluimveehouderij of 2000 meter van een geitenhouderij.

Stap 2: Emissies

Geen toename van emissies.

Stap 3a: Toetsing aan wettelijk geurkader

De voorgrondbelasting is minder dan 5 ouE/m³ en de achtergrondbelasting is minder dan 10 ouE/m³. Binnen 100 meter van het plan ligt geen veehouderij zonder vastgestelde geuremissies.

Stap 3b: Toetsing aan goed woon- en leefklimaat geurkader

De voorgrondbelasting is minder dan 2 ouE/m³ en de achtergrondbelasting is minder dan 5 ouE/m³. Binnen 100 meter van het plan ligt geen veehouderij zonder vastgestelde geuremissies.

Stap 4: Meerdere diersoorten binnen veehouderij

Binnen één veehouderij zijn geen meerdere diersoorten aanwezig.

Stap 5: Afstanden tot veehouderijen

Hieruit blijkt dat het plan niet ligt binnen een afstand van 250 meter van een intensieve veehouderij, of 1000 meter van een pluimveehouderij of 2000 meter van een geitenhouderij.

Stap 6: Mestbe- of verwerking

Er is geen mestbe- of verwerking in de nabijheid

Stap 7 Ongerustheid omwonenden

Bij de bewoners en andere omwonenden is er geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Er is dus geen advies van de GGD nodig.

Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.11 Spuitzones gewasbescherming

Binnen 50 meter afstand (vuistregel voor spuitzones) zijn geen fruitboomgaarden of andere gewassen waar gewasbescherming noodzakelijk is aanwezig.

4.12 Hoogspanningslijnen

Sinds 2005 hanteert de Nederlandse overheid een aanvullend advies voor bovengrondse hoogspanningslijnen. Bij de planning van nieuwe hoogspanningslijnen adviseert de overheid om, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla.

Hetzelfde geldt voor de planning van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen bij bestaande hoogspanningslijnen.

De aanleiding hiervoor is dat in wetenschappelijk onderzoek aanwijzingen zijn gevonden dat er rond bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk een verhoogde kans op kinderleukemie is als de blootstelling over langere tijd gemiddeld boven de 0,4 microtesla uitkomt.

In april 2018 gaf de Gezondheidsraad de staatsecretaris in overweging om het voorzorgbeleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uit te breiden naar ondergrondse kabels en andere bronnen van langdurige blootstelling aan magneetvelden uit het elektriciteitsnetwerk. In een kabinetsreactie op deze overweging werd aangekondigd dat het huidige voorzorgbeleid voor hoogspanningslijnen zal worden geëvalueerd. Ook zullen de betrokken ministeries gaan verkennen welke maatregelen denkbaar zijn voor een verbreding van het voorzorgbeleid en welke maatschappelijke en ruimtelijke gevolgen dit kan hebben.

Op circa 3 kilometer ten oosten van het plangebied loopt een 150 kV-tracé. Er zal geen invloed zijn van magnetische velden van de hoogspanningsleiding naar het plangebied.

Conclusie

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op circa 3 kilometer afstand van het plan. Er is geen sprake van relevante magneetvelden ten gevolge van bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het plan voorziet in de bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming wonen. De ontwikkeling hoeft niet getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000).

Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de herbestemming inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' onder artikel 18, lid 5, in combinatie met artikel 28.4:

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond:

In hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat het wijzigingsplan qua milieu uitvoerbaar is. 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 hierop 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, waaruit blijkt dat er geen planschaderisico is. Ook heeft initiatiefnemer 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

Het initiatief betreft het planologisch mogelijk maken van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel gelegen aan de Kerkweg 4 te Heesch. Er vindt derhalve geen wijziging plaats van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het wijzigingsplan is hiermee in overeenstemming.

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

De woning heeft een inhoud van tenminste 350 m³. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De nieuw woning moet zijn gelegen aan de openbare weg

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

Een nieuwe woning is niet toegestaan in een hoeksituatie

De 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 kommen van Bernheze”

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

De ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch moet in acht zijn genomen

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.2 is bij het onderhavige initiatief aansluiting gezocht bij de Ontwikkelingsvisie Noordrand, door toepassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals door de gemeente geformuleerd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan is een zogenaamd 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, Tuin en Waarde-Archeologie 3) en aanduidingen (Bouwvlak, bouwaanduiding aaneengebouwd 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 bestemmingsplanregels 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 en Tuin

De bestemmingen Wonen en Tuin zijn toegekend aan het plangebied met de daarbij behorende tuin en erf. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend een woningtype 'aaneengebouwd' is toegestaan. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen.

Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.

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.

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.

Met de initiatiefnemers zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Voor het plan hoeven geen aanpassingen te worden gedaan in het openbaar gebied. Een anterieure overeenkomst behoeft derhalve niet te 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.