

Wijzigingsplan “Laarhof ong te Nistelrode”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtgever:	Familie van Geffen Boestestraat 1 5388 EV Nistelrode
Opdrachtnemer:	RO Connect Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.B2014.069.1.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.WPLaarhofong-vg01
Versie:	Concept: 11 mei 2015 Ontwerp: 20 juli 2015 Vastgesteld: 22 december 2015

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4 Het project.....	7
1.4.1. Inleiding	7
1.4.2 Kadastrale situatie	7
1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
1.4.4 Het bouwplan	10
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	12
2.1 Ruimtelijke structuur.....	12
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis.....	12
2.1.2 Bebouwingsstructuur	13
2.2 Functionele structuur	14
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten	19
3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.....	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Structuurvisie Buitengebied	22
3.3.2 Woonvisie 2005-2015.....	24
3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze	24
3.3.4 Parkeernormennota Gemeente Bernheze	25
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	27
4.1 Water.....	27
4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna	28
4.3 Archeologie.....	30
4.4 Bodem	32

4.5 Geluid	33
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Externe veiligheid	35
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	36
HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN.....	40
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Toelichting verbeelding	42
6.3 Toelichting regels	42
6.4 Toelichting bestemmingen	43
6.4.1 Wonen en Tuin	43
6.4.2 Waarde – Archeologie 3	43
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	44
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	44
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	45

BIJLAGEN:

1. Waterparagraaf: Econsultancy, rapportnummer 14122218
2. QuickScan Flora en Fauna: Econsultancy, rapportnummer 14122211
3. Verkennend bodemonderzoek: Econsultancy, rapportnummer 14122209 en
4. Aanvullend bodemonderzoek: Econsultancy, rapportnummer 15071640 BHZ.ROC.AAN
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai: Econsultancy, rapportnummer 14122212
6. Bedrijven en Milieuzonering: Econsultancy, rapportnummer 14122217

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door familie Van Geffen, wonende Boestestraat 1 te Nistelrode, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een wijzigingsplan voor het oprichten van een extra woning op het perceel gelegen aan de Laarhof ongenummerd te Nistelrode. Het perceel heeft op dit moment de bestemming 'Detailhandel'.

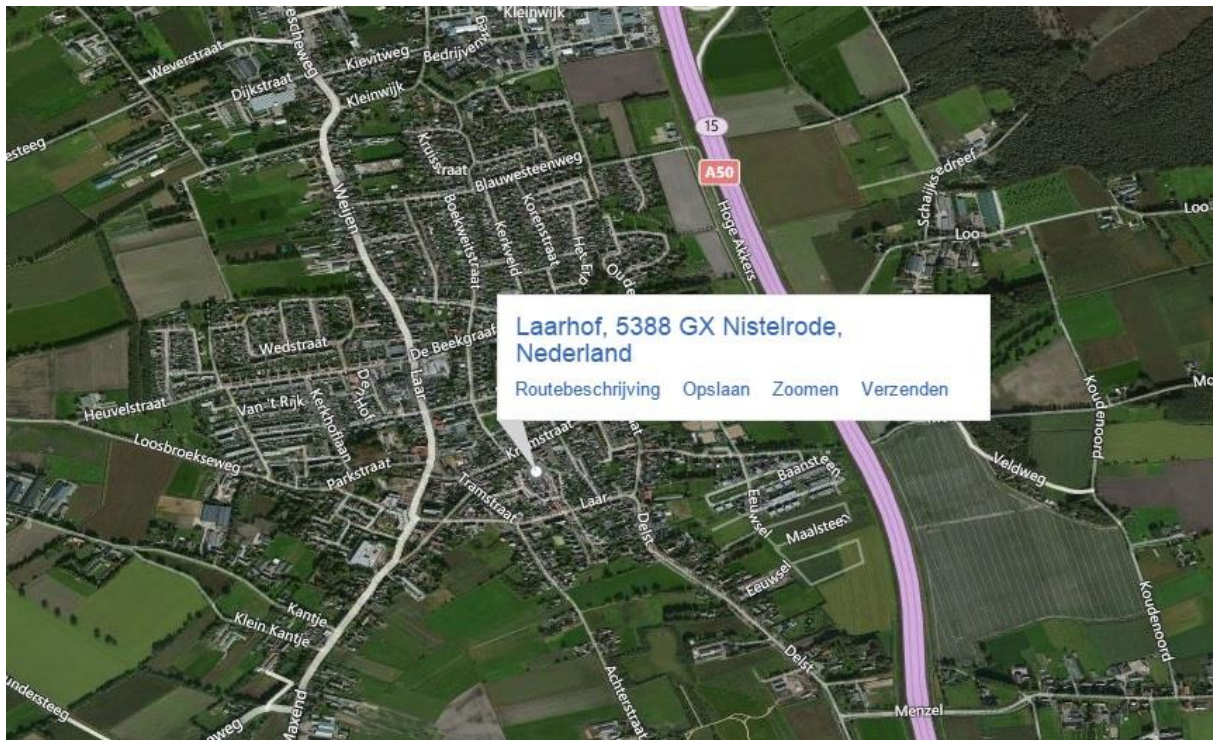
In het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" is de bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om onder een aantal voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen om een extra woning toe te staan.

Bij schrijven van 2 december 2014 heeft de gemeente laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan het initiatief om een extra woning te realiseren op het perceel Laarhof ongenummerd. 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 zuidzijde van de kern Nistelrode, in de gemeente Bernheze. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Laarhof weergegeven.



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 ‘Detailhandel’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 3’.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan De kommen van Bernheze

De bouw van een burgerwoning is op basis van het vigerende bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” niet rechtstreeks toegestaan. Artikel 6.5 van de regels geeft Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen voor de bouw van een extra woning (zie onderstaand).

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Detailhandel” te wijzigen in een bestemming “Dienstverlening”, “Kantoor”, “Tuin” en/of “Wonen”, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;*
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;*
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;*
- d. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;*
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;*
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;*
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;*

- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;*
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.*

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

1.4 Het project

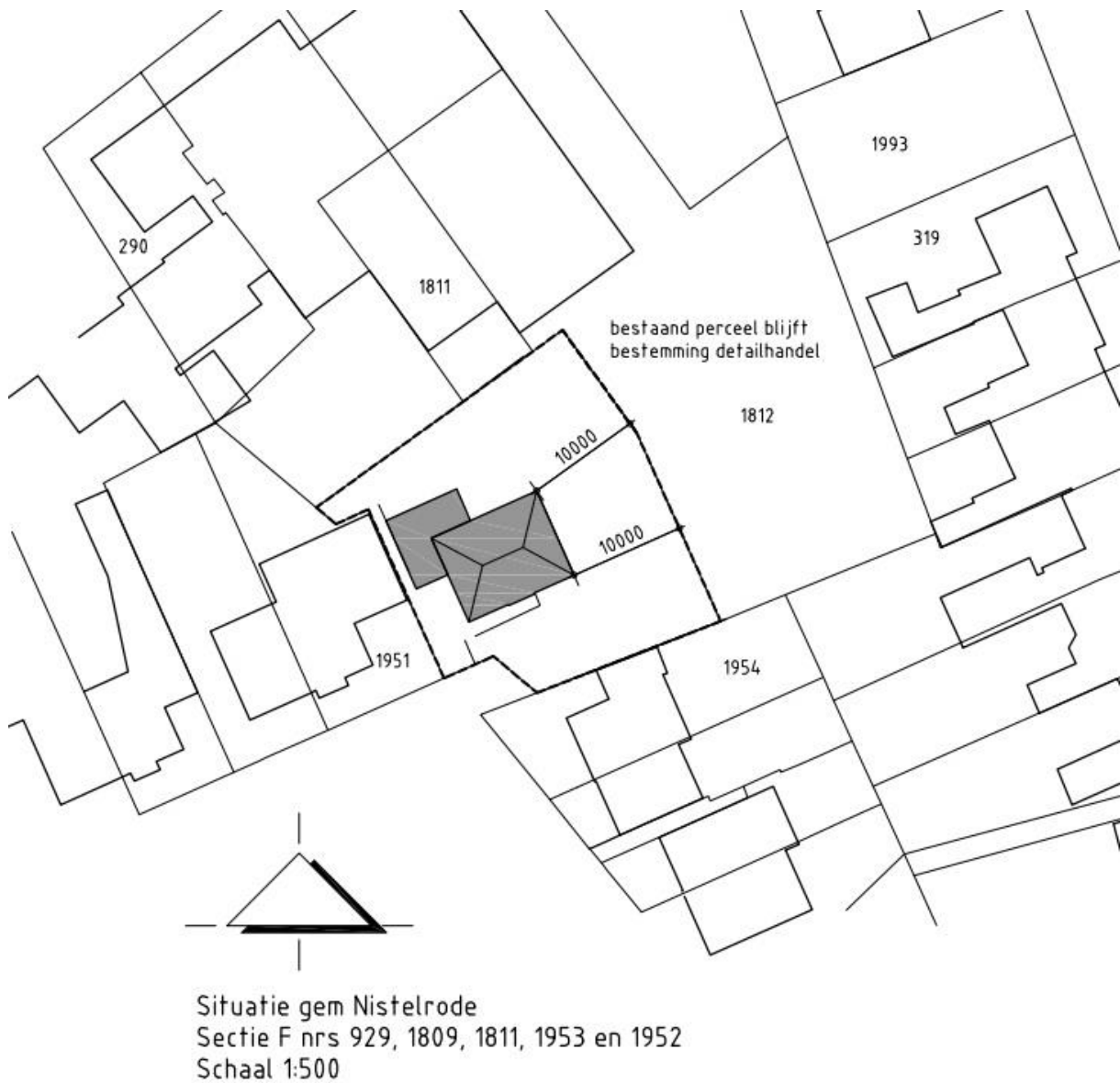
1.4.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de Laarhof ongenummerd te Nistelrode. Het perceel heeft nu een de bestemming 'Detailhandel'.

De familie Van Geffen wil op deze locatie een (extra) woning realiseren.

1.4.2 Kadastrale situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie F, nrs. 929, 1809, 1811, 1953 en 1952. Dit perceel is in eigendom van mevrouw Van Geffen-Sommers. Initiatiefnemers kopen deze grond aan na afronding van de planologische procedure, waarna het onderhavige wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.



1.4.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de gemeente Bernheze is bij schrijven van 2 december 2014 een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de nieuw te bouwen woning op de planlocatie.

“Een van de voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. We hebben daarom alvast een stedenbouwkundige beoordeling gedaan.

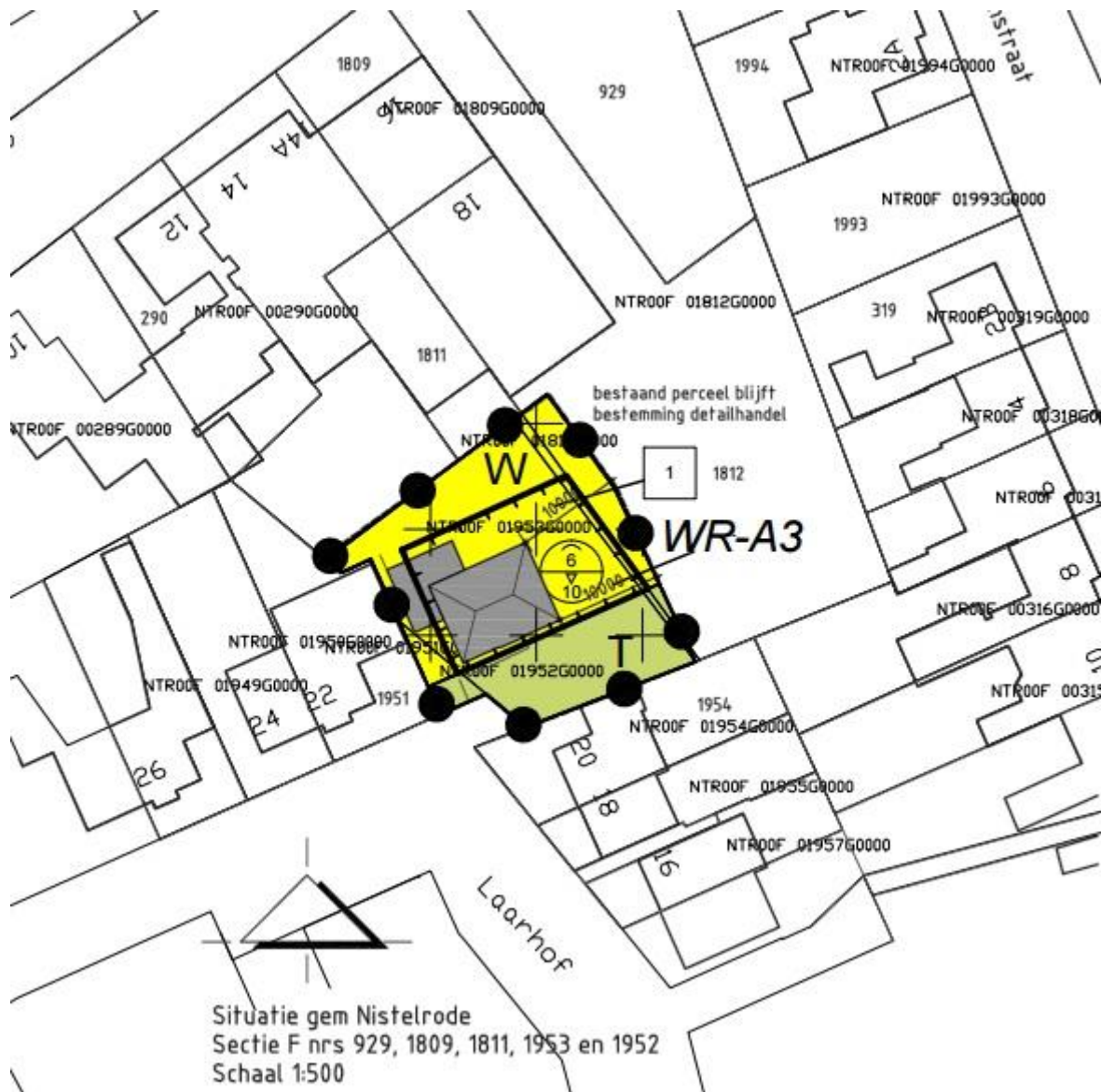
Het plan bestaat uit het toevoegen van een woning in de woonbuurt Laarhof. Een nieuwe woning past binnen de stedenbouwkundige bebouwingsstructuur en begeleidt het straatbeeld.

Op de locatie kan stedenbouwkundig een woning worden toegevoegd mits:

- De woning achter de verlengde bebouwingslijnen van de Kromstraat staat. De noord-zuid lopende bebouwingslijn kan een kleine sprong naar voren maken;*
- De hoofdmassa staat minstens 3 meter uit de perceelsgrenzen;*
- De architectuur sluit aan bij de woonbuurt Laarhof;*
- Maximale goothoogte is 6 meter en maximale nokhoogte is 10 meter. Kaprichting loopt bij voorkeur noord-zuid. Een complexe kapvorm is mogelijk mits de noklijn de kaprichtingen van de omgeving volgt”, aldus de gemeente.*

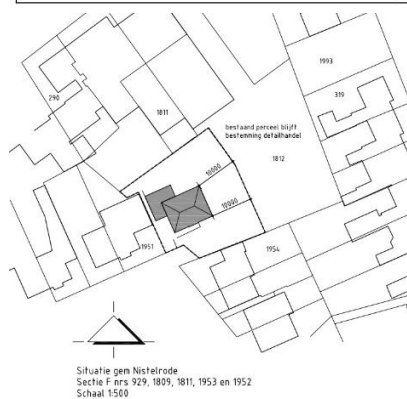
In dit wijzigingsplan zijn de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt gehanteerd.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied, het bouwvlak en het bouwplan weergegeven.



1.4.4 Het bouwplan

Voor de planlocatie is een concept bouwplan gemaakt (zie afbeelding hieronder). Te zijner tijd zullen bij de verdere uitwerking van het bouwplan de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden als uitgangspunt worden gehanteerd. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, conform de parkeernormen van de gemeente.



HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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

Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

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

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

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing.

Aan de noordzijde van de kern, tussen de woonbebouwing van de kern en de Noorderbaan (die aansluit op de A50), ligt het kleinschalige bedrijventerrein Kleinwijk. De oude wegen naar het centrum zijn voorzien van laanbeplanting, die veelal is onderbroken of versnipperd. Vanuit het buitengebied strekt het groen op een aantal locaties nog relatief ver door tot de kern. In één van deze groene lobben bevindt zich de molen.

De randen van de kern hebben een verschillend karakter. In het noorden en oosten wordt het bebouwd gebied begrensd door de Noorderbaan en de A50. Het gebied tussen de kern en de A50 is ingevuld met een sportpark en agrarische percelen. De west- en zuidrand zijn over het algemeen zacht te noemen. Ten noorden van de Noorderbaan liggen de bosgebieden van de Maashorst. In het westen en zuiden liggen agrarische gronden. De historische linten, die alle min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben cultuurhistorische waarde.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Laarhof kan omschreven worden als een nieuwe woonbuurt.

De bebouwing bestaat hier uit een mengeling van vrijstaande woningen, twee aaneen gebouwde woningen en aaneen gebouwde woningen. Laarhof is een wijk met relatief weinig openbaar groen.



2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Laarhof ongenummerd wordt gekenmerkt door (uitsluitend) burgerwoningen. De bebouwing rondom Le Laarhof ongenummerd kan aangeduid worden als een rustige woonwijk (zie afbeelding hieronder).



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 rijnsbeleid 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 geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

Deel A

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

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

Deel B

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

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

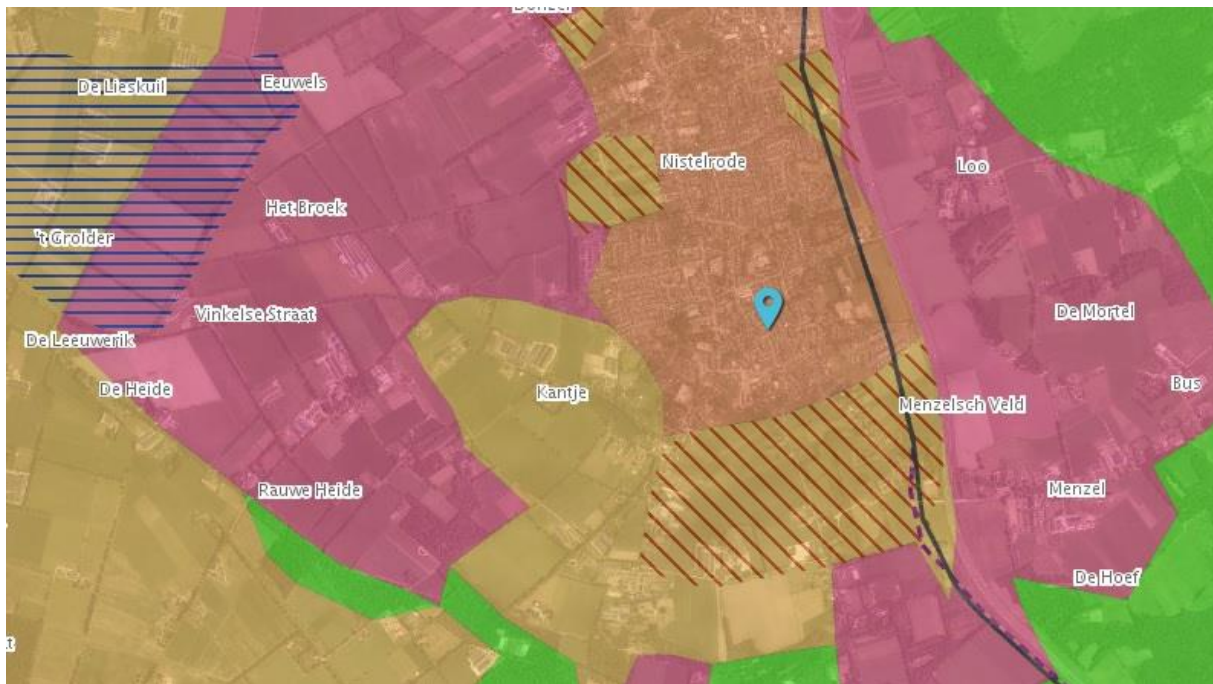
Daarnaast bevat de Structuurvisie een aantal kaartbeelden, te weten:

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

De kaarten ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Er gaat echter geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan wordt hiervoor het instrument verordening ingezet.

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

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de Structurenkaart bij de SVRO. Het voorliggend plangebied is hier aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'.



Beschrijving “Kernen in het landelijk gebied”:

Beleid

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde.

Ruimtelijke kwaliteit

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

De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap.

Wonen

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

3.2.2. Uitwerking gebiedspaspoorten

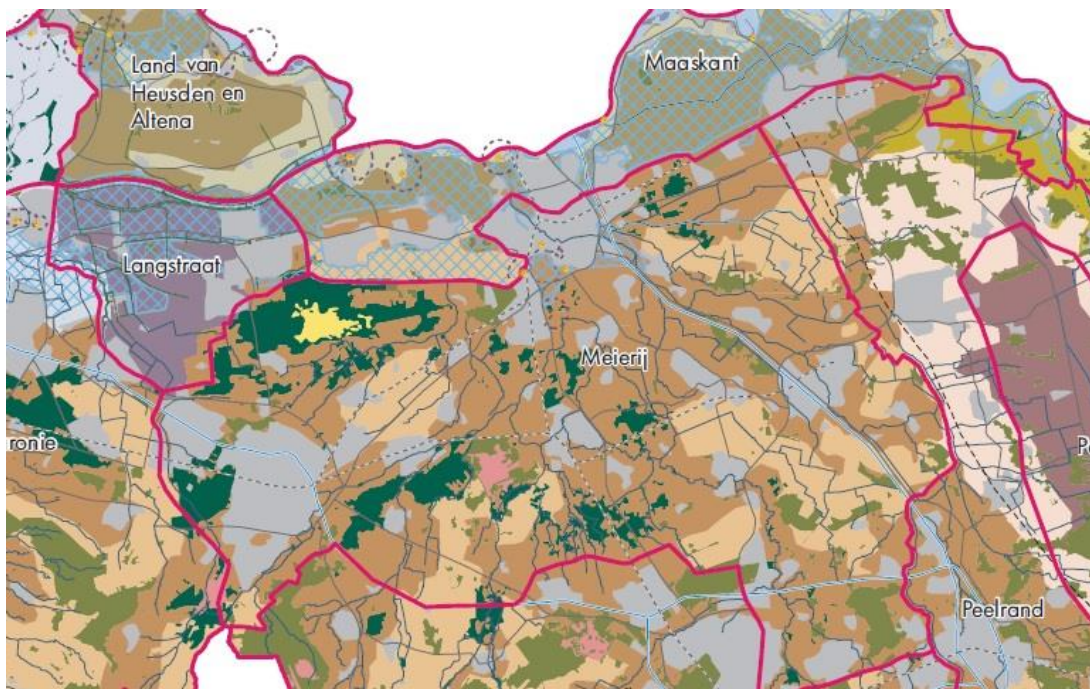
In de Uitwerking gebiedspaspoorten beschrijft de provincie wat het landschap van Brabant zo bijzonder en divers maakt. Ook de kenmerken van de verschillende streken worden beschreven en hoe een nieuwe ontwikkeling deze landschapskenmerken kan versterken?

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 Laarhof 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 Laarhof ongenummerd te Nistelrode sluit hier op aan.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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

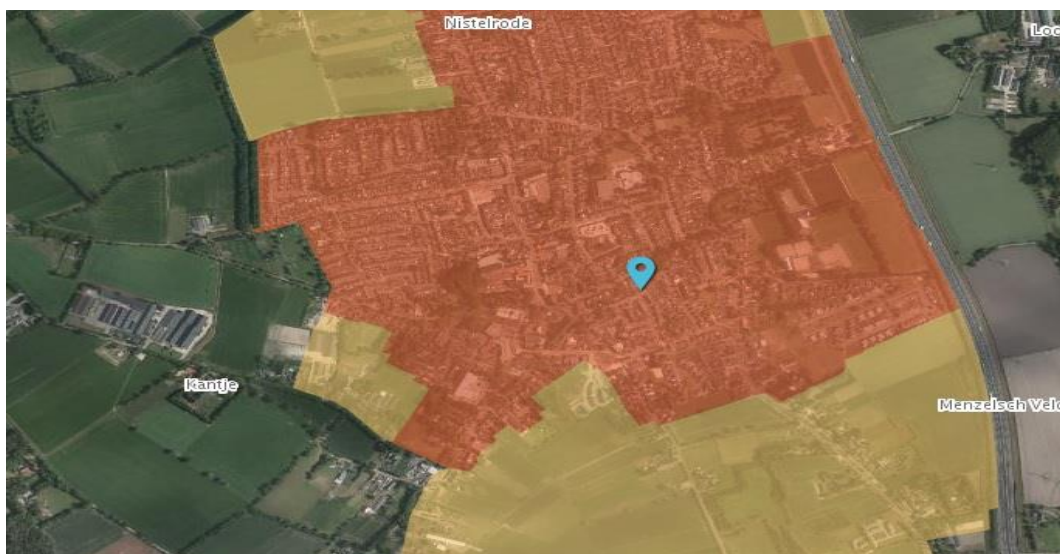
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Onderwerpen van de Verordening ruimte zijn onder andere:

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

Relatie met de structuurvisie

De onderwerpen die in de Verordening ruimte 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, 'Kern in landelijk gebied'.



Conclusie

De gemeente Bernheze heeft de uitgangspunten van de provinciale verordening vertaald naar gemeentelijk beleid en doorvertaald naar de bestemmingsplannen. Het onderhavige initiatief past binnen de wijzigingsregels van het bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. Om die reden concluderen wij dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte

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.



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

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).

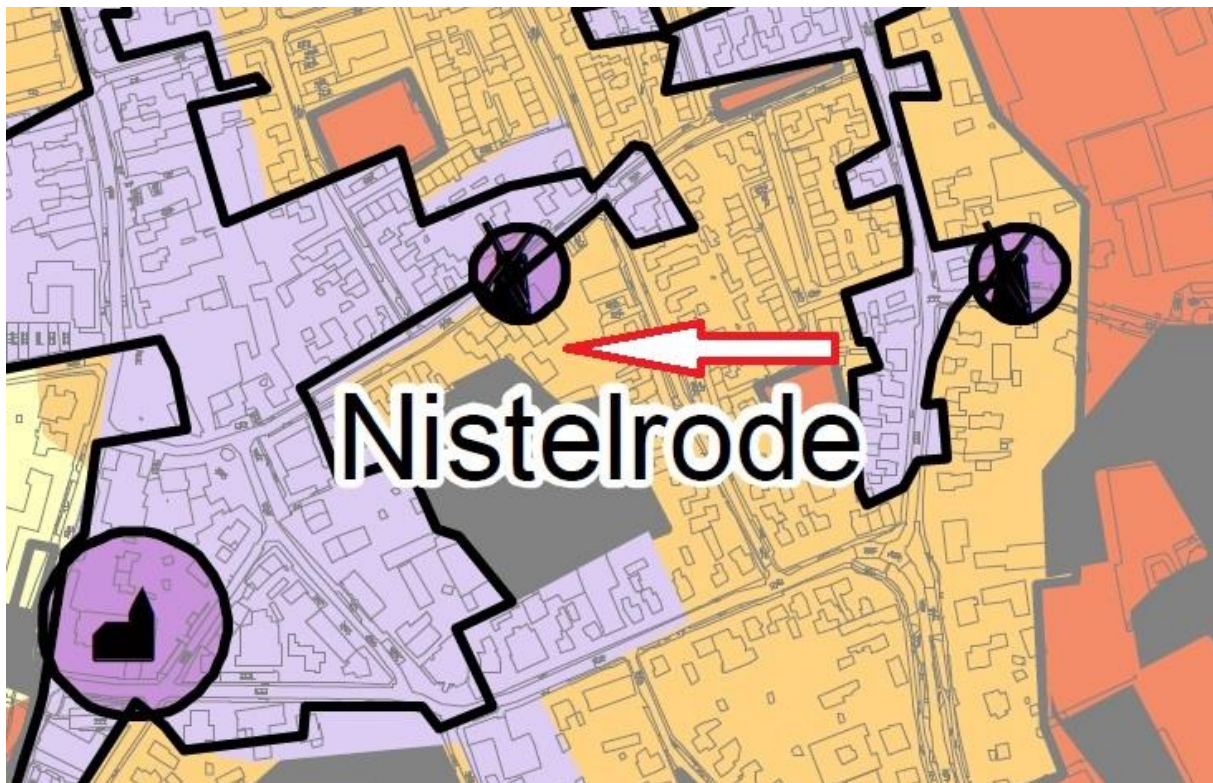
3.3.2 Woonvisie 2005-2015

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

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

3.3.3 Archeologiebeleid Bernheze

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



**Archeologische beleidskaart
Gemeente Bernheze**

Beleidscategorie

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

Onderzoeksplicht

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

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

Omdat de oppervlakte ver onder de 2.500m² blijft is nader onderzoek niet nodig. In geval er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt dit uiteraard gemeld.

3.3.4 Parkeernormennota Gemeente Bernheze

De Parkeernormennota Gemeente Bernheze schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen.

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

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

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

Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

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

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

4.1 Water

Door Econsultancy te Boxmeer is een watertoets uitgevoerd: rapportnummer 14122218, d.d. 2 maart 2015.

In de huidige situatie is het terrein nagenoeg geheel verhard en bestaat uit het dak van de aanwezige loods (90 m²) en een klinkerverharding (320 m²). Het toekomstige plan omvat de realisatie van 1 woning. Met inbegrip van erfverharding en/of bestrating, wordt uitgegaan van een toekomstig verhard oppervlak van circa 200 m².

Het totaal aan verhard oppervlak dat afgekoppeld wordt bedraagt derhalve 200 m². Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een afname van circa 210 m².

De waterbergingsopgave bedraagt daarmee 12 m³.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing moet worden genomen. Hiermee zal de ontwikkeling dan hydrologisch neutraal zijn.

Om hieraan te kunnen voldoen zijn meerdere mogelijkheden toepasbaar:

- Regenwater opvangen in een regenton; kan dan gebruikt worden voor het bewateren van de tuin;
- Regenwater infiltreren in de tuin door de aanleg van een laagte in de tuin (vijver)
- Regenwater vasthouden in de tuin en infiltreren door de aanleg van een grindbed
- Regenwater vasthouden en infiltreren en/of verlaagd afvoeren richting het oppervlaktewater door de aanleg van een zakgreppel/-sloot

Vuilwater:

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente. Momenteel liggen alle aansluitingen (waaronder het vuilwater) in het verlengde van de bestaande woonruimte en winkel (Kromstraat 14). Deze zullen worden afgesloten. De nieuwe woning zal aangesloten worden op de nutsvoorzieningen en riolering van het Laarhof.

Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling van een woning op de planlocatie in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.2 Natuur/QuickScan Flora en fauna

Flora en Fauna

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

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

Door Econsultancy te Boxmeer is een QuickScan Flora en Fauna verricht: rapport 14122211, d.d. 16 maart 2015. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek.

Gebiedsbescherming

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

Het onderzoeksgebied is echter niet gelegen binnen de invloedssfeer van een natura 2000-gebied, noch in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Beschermd Natuurmonument, noch binnen de invloedssfeer van de EHS of de Groenblauwe mantel.

Soorten

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

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	nee	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		17 km	nee	nee	nee	-
EHS/Groenblauwe Mantel		840 m	nee	nee	nee	-

Conclusie

Voor beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

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

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

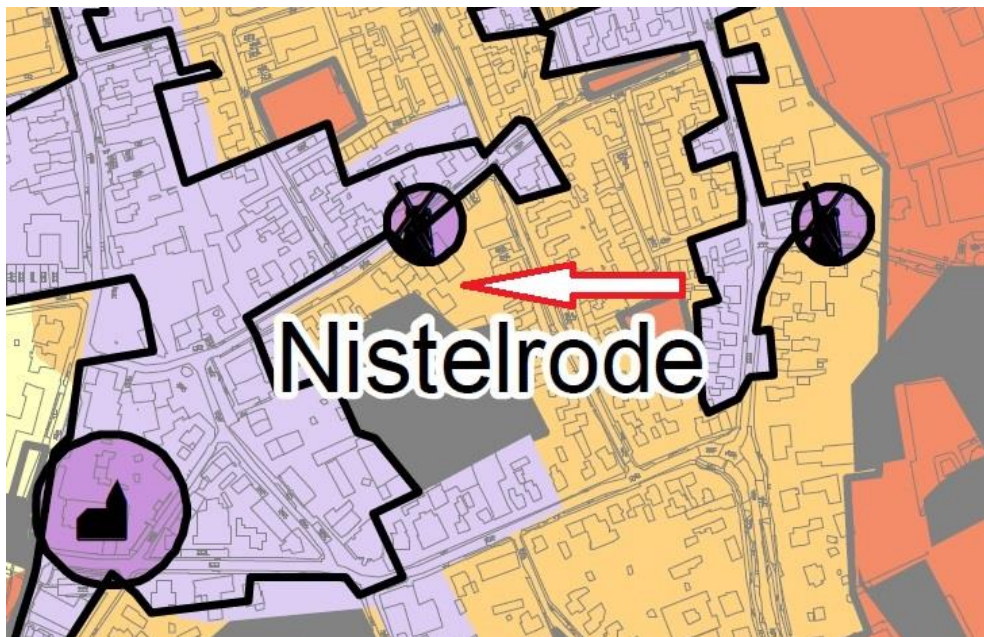
Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Het volledige rapport is in de bijlage opgenomen.

4.3 Archeologie

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

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



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

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

Conclusie

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

4.4 Bodem

Door Econsultancy te Boxmeer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de initiatieflocatie. Het vooronderzoek is verricht volgens de NEN 5725:2009 "Bodem-Landbodemonderzoek-Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

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

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

Het onderzoeksrapport, d.d. 9 maart 2015, met als nummer 1422209, is integraal als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten

Op basis van het vooronderzoek was aanvankelijk geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

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

De bovengrond bestaat voornamelijk uit plaatselijk zwak tot matig grindig, zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand en is bovendien plaatselijk tot 1,0 m -mv zwak humeus. De ondergrond bestaat uit plaatselijk zwak grindig, matig tot sterk siltig, matig fijn tot zeer grof zand. De bodem is plaatselijk matig baksteenhoudend.

De zintuiglijk verontreinigde bodemlaag is licht verontreinigd met lood en PAK. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met zink. Deze metaalverontreiniging is te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Na uitvoering van bovengenoemd bodemonderzoek is door de initiatiefnemer besloten een strook van circa 3 meter⁵ aan de oostzijde van het perceel bij te kopen, teneinde voldoende afstand van de nieuwe woning tot het aangrenzende perceel met de bestemming “Detailhandel” te creëren.

Voor deze strook grond is door Econsultancy op 27 juli 2015 een aanvullend onderzoek verricht (15071640 BHZ.ROC.AAN). De resultaten van dit aanvullend onderzoek zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op 27 juli 2015 is met een edelmanboor en asfaltboor drie boringen verricht. Hierbij zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Onder het asfalt is geen puinfundering aanwezig. De boorprofielen komen overeen met de boorprofielen uit het hierboven beschreven verkennend bodemonderzoek op het naastgelegen terrein. De bodem wordt ter plaatse als onverdacht voor bodemverontreiniging aangemerkt.

Conclusie

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

4.5 Geluid

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een geschakelde woning. De woning ligt niet in de geluidszone van wegen, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Dit akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de wegen en beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh).

Econsultancy te Boxmeer heeft op 24 maart 2015 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoek rapportage met rapportnummer 14122212 van dit onderzoek is integraal als bijlage bij onderhavig wijzigingsplan gevoegd.

De locatie bevindt zich niet binnen de akoestische aandachtsgebieden van wegen. Indien de woning binnen de zone zou liggen, dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (Wgh, art. 76).

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de omliggende wegen ook onderzocht. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben conform Wgh, art. 74 lid 2 onder b, geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ook van deze waarden uitgegaan.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van de Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.60.

In de onderstaande tabel is de geluidsbelasting weergegeven ten gevolge van alle omliggende wegen.

Naam	Omschrijving	Hoogte (m)	Dag	Avond	Nacht	Lden
R1_A	Laarhof nieuw westgevel	1,50	39,9	36,0	29,6	40
R1_B	Laarhof nieuw westgevel	4,50	41,4	37,4	31,1	42
R1_C	Laarhof nieuw westgevel	7,50	42,5	38,5	32,2	43
R2_A	Laarhof nieuw noordgevel	1,50	42,1	38,1	31,8	42
R2_B	Laarhof nieuw noordgevel	4,50	44,0	40,0	33,7	44
R2_C	Laarhof nieuw noordgevel	7,50	45,0	40,9	34,5	45
R3_A	Laarhof nieuw oostgevel	1,50	43,2	39,2	32,9	43
R3_B	Laarhof nieuw oostgevel	4,50	44,8	40,8	34,5	45
R3_C	Laarhof nieuw oostgevel	7,50	46,1	42,0	35,7	46
R4_A	Laarhof nieuw zuidgevel	1,50	38,8	34,8	28,5	39
R4_B	Laarhof nieuw zuidgevel	4,50	40,0	36,0	29,6	40
R4_C	Laarhof nieuw zuidgevel	7,50	42,5	38,5	32,2	43

Uit de berekeningen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet wordt overschreden.

Conclusie

Ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaai kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn.

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 (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

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

Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

Onderstaand is een uitsnede van de Risicokaart Externe Veiligheid opgenomen.



Conclusie

Aangaande het plangebied zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Onderhavig plan ondervindt dus geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

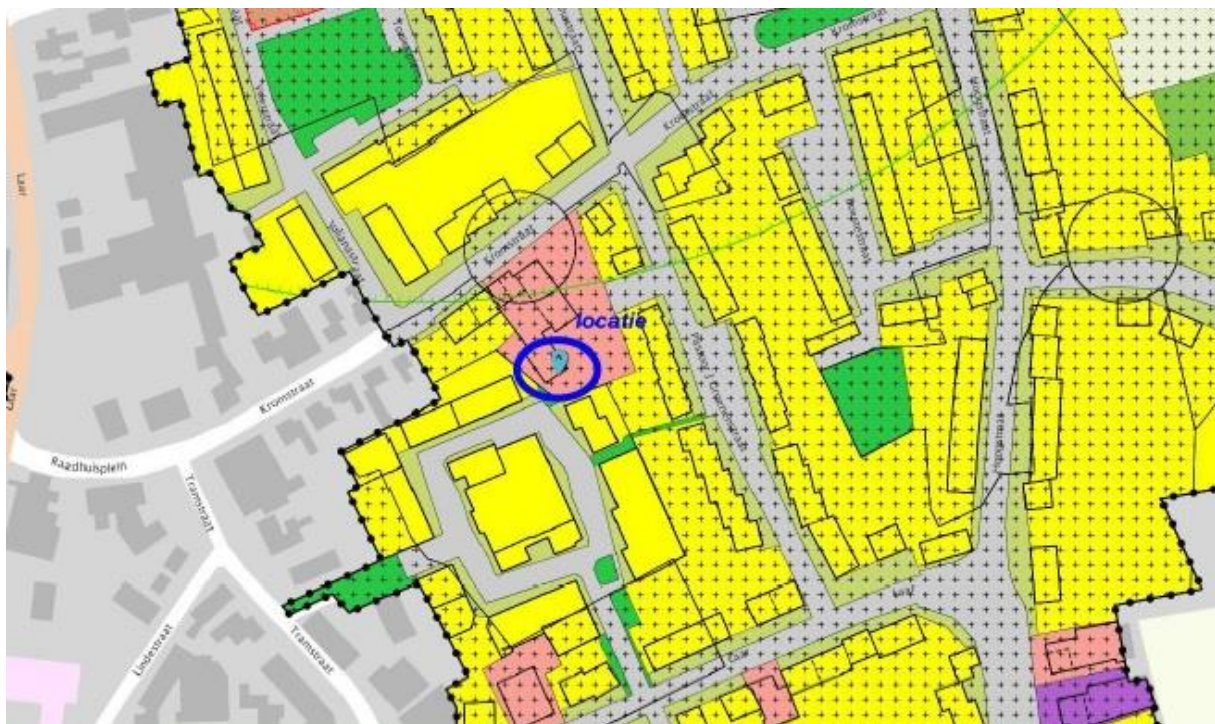
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiervoor wordt in het algemeen gebruikt gemaakt van de categorie-indeling op basis van de VNG-brochure "Bedrijven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

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

Door Econsultancy te Boxmeer is de milieuzonering niet-agrarische bedrijven ten aanzien van de beoogde nieuwe woning aan de Laarhof ongenummerd in kaart gebracht. (Rapportage Bedrijven en milieuzonering, d.d. 17 juli 2015, project 14122217).

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

De bevindingen voor wat betreft de milieuzonering zijn hieronder opgenomen.

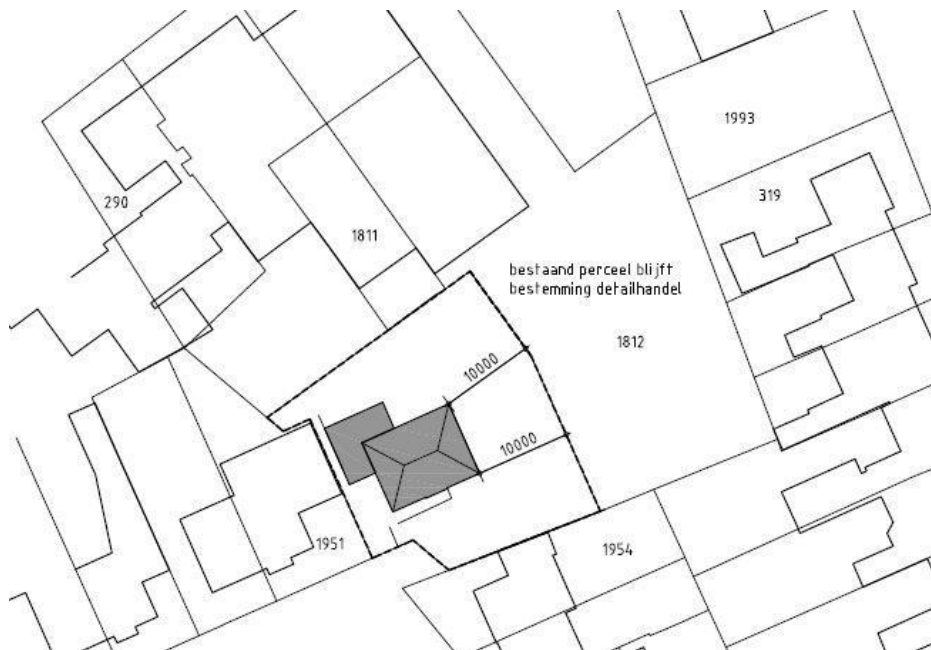


Beoordeling

Ter plaatse van het beoogde plan, geldt de bestemming Detailhandel, zonder nadere aanduiding. Conform de VNG-publicatie is een detailhandel een categorie 1 bedrijf (SBI-code 47A) voor het aspect geluid (de aspecten geur, veiligheid en stof kennen geen richtafstand).

De richtafstand bedraagt 10 meter. Het westelijke bedrijf (Kromstraat 14) wordt verkleind, het oostelijke bedrijf (Kromstraat 16 en 18) blijft bestaan.

Direct ten zuiden en ten westen van het plan zijn er reeds bestaande woningen. In onderstaande figuur is de beoogde situatie weergegeven, met de richtafstand van 10 meter



Verkavelingsopzet met de richtafstand van 10 meter rondom de kavel van de detailhandel.

Direct ten zuiden en ten westen van het plan zijn er reeds bestaande woningen. De richtafstand van 10 meter kent geen overlap met de geprojecteerde woning, maar wel met verschillende bestaande woningen rondom het terrein. Omliggende woningen liggen op een kortere afstand dan de geprojecteerde woning. Op de hoek van de Kromstraat – Pastoor J. Groenenstraat bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen 3 en 5 meter. Deze twee woningen zijn maatgevend voor de geluiduitstraling van het gehele bedrijf.

Kromstraat 16

Op de locatie Kromstraat 16 is op dit moment geen bedrijf gevestigd. Bestemd is de locatie als een categorie 1 bedrijf, Detailhandel. De richtafstand bedraagt 10 meter voor het aspect geluid. Rondom dit bedrijf liggen diverse bestaande woningen, op kortere afstand dan onderhavig plan. Het terrein grenzend aan de kavel van dit plan kan ingericht worden als parkeerterrein. Ook hiervoor geldt dat er rondom het parkeerterrein bestaande woningen dichterbij zijn gelegen.

Geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter. Er zijn dus geen belemmering voor de realisatie van de woning.

Conclusie:

Geconcludeerd dat voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter. Er zijn dus geen belemmering voor de realisatie van de woning voor wat betreft het aangrenzende bedrijf. Door realisatie van de nieuwe woning buiten de 10 meter-contour is een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning gegarandeerd.

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 6, lid 5:

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond:

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

De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad

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

Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu

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

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

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

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

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

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

Er moet een planschadeovereenkomst zijn gesloten

Zoals beschreven in hoofdstuk 7 is heeft initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zal een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

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

In de brief van de gemeente van 2 december 2014 is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd:

- De woning moet achter de verlengde bebouwingslijnen van de Kromstraat staan. De noord-zuid lopende bebouwingslijn kan een kleine sprong naar voren maken.
- De hoofdmassa moet minstens 3 meter uit de perceelsgrenzen staan;
- De architectuur moet aansluiten bij de woonbuurt Laarhof;
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale nokhoogte 10 meter.
- De kaprichting loop noord-zuid. Een complexe kapvorm is mogelijk mits de noklijn de kaprichtingen van de omgeving volgt.

De gestelde voorwaarden ten aanzien van de vormgeving van de woning zullen uitgangspunt zijn bij het ontwerp. Aan deze voorwaarde is hiermee voldaan.

Er mag geen sprake zijn van aantasting van cultuurhistorische waarden

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

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.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

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

6.2 Toelichting verbeelding

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

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de 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 de nieuwe woning in het plangebied met de daarbij behorende tuin en erf. Hierbij is aangegeven dat uitsluitend de realisatie van een woning binnen het woningtype ‘vrijstaand’ 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 oppervlaktelaten 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. Dat geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen waarvoor een planschadeovereenkomst met de gemeente is gesloten.

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

Door de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten voor planschade voor zijn rekening neemt.

CONCLUSIE

Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

~~HOOFDSTUK 8 PROCEDURE~~

~~PM~~