



experts in bodem, ruimte en milieu

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

Titel

Wijzigingsplan Meursstraat
tussen 11 en 11A te Heesch

Initiatiefnemer

De heer en mevrouw Van Orsouw
Meursstraat 11
5384 ND HEESCH

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Wijzigingsplan Meursstraat
tussen 11 en 11A te Heesch

Status: definitief

Datum: 30 augustus 2017

Initiatiefnemer: De heer en mevrouw Van Orsouw
Meursstraat 11
5384 ND HEESCH

Projectnummer: 20171186-1

Auteur: Wilfred van der Velden

Projectleider: Wilfred van der Velden

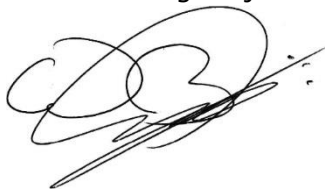
Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl

Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "W. van der Velden", written over a horizontal line.

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

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Het vigerende bestemmingsplan en Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch ..	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Planbeschrijving	7
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Waarden en milieuhygiënische aspecten	14
4.1. Bodem	14
4.2. Water	15
4.3. Archeologie	16
4.4. Ecologie	17
4.5. Geluid	18
4.6. Lucht	19
4.7. Geur	19
4.8. Externe veiligheid	20
4.9. Milieuzonering	21
4.10. Verkeer en parkeren	22
4.11. Conclusie onderzoeken	22
5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1. Economische uitvoerbaarheid	24
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. Juridische aspecten	25
8. Conclusies wijzigingsplan	26

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Watertoets
3. Formulier hogere grenswaarde geluid
4. Geluidonderzoek

Regels
Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen de heer en mevrouw Van Orsouw (initiatiefnemer) voor het planologisch mogelijk maken van extra woningen op het perceel aan de Meursstraat tussen 9 en 11A in Heesch is een principeverzoek bij de gemeente Bernheze ingediend. Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Bernheze is voorgelegd, kan plaatsvinden middels een daartoe in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft daarom per brief d.d. 23 februari 2017 aangegeven dat, het beoogde wijzigingsplan kan worden gerealiseerd (onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28.4, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze", juncto artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening).

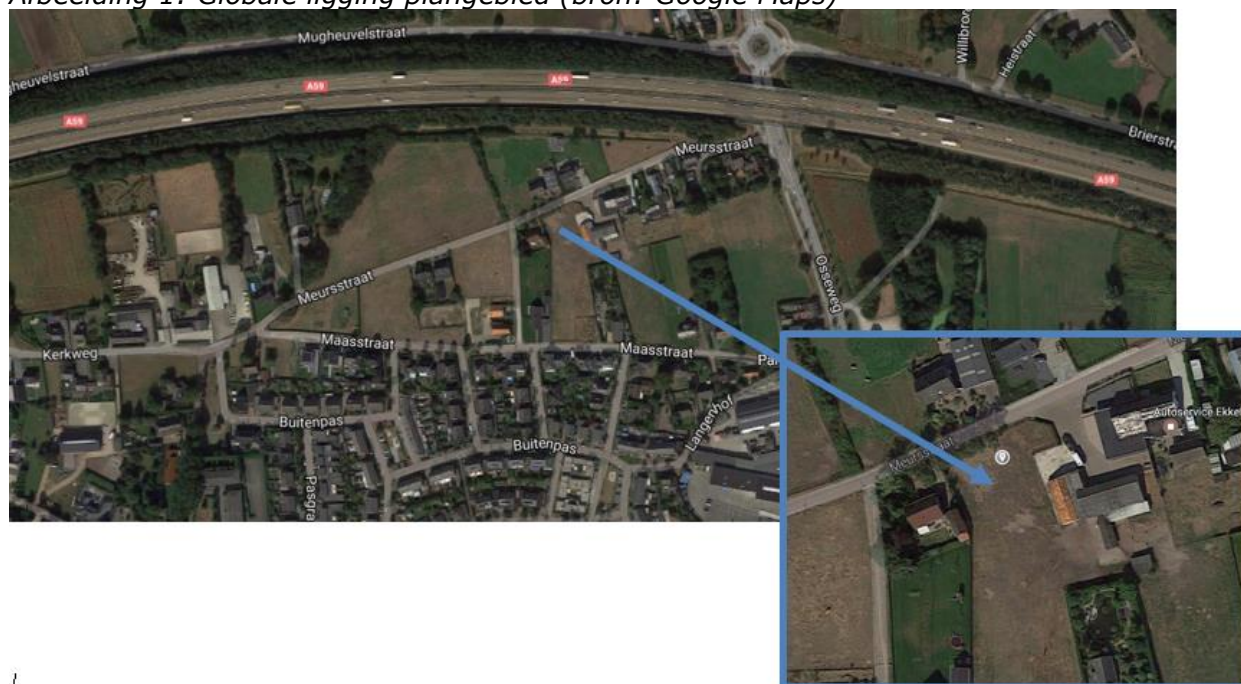
Om het voorgenoemd plan te realiseren, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld om aan te tonen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en er geen ruimtelijke en milieu hygiënische belemmeringen bestaan.

1.2. Ligging plangebied

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel te splitsen ten behoeve van het oprichten van twee woningen op het perceel aan de Meursstraat tussen 11 (kadastraal is dit huisnummer 9 maar in de feitelijke situatie betreft het huisnummer 11) en 11A te Heesch.

Het plangebied ligt direct ten noorden van de bebouwde kom van Heesch in de gemeente Bernheze. Aan de noordzijde van het perceel ligt de Meursstraat. Zie onderstaande afbeelding. Het plangebied is kadastraal bekend als (deel van) gemeente Heesch, sectie A, nummer 6938 en 6920.

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



1.3. Het vigerende bestemmingsplan en Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" (vastgesteld d.d. 01-06-2011, in werking d.d. 17 november 2011).

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemming "Agrarisch" heeft alsmede de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en de gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsbebied 1".

Ter plaatse is het niet toegestaan om woningen op te richten. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid.

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

- a) de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch in acht wordt genomen;
- b) voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- c) voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- d) de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
- e) de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- f) er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- g) het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- h) er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- i) er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- j) geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- k) aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

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

Afbeelding 2: Ligging plangebied, uitsnede vigerende bestemming



Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

De gemeente Bernheze heeft voor de noordrand van Heesch en voor het gebied Donzel-Doolhof Nistelrode een notitie laten opstellen met ontwikkelingsvisies voor beide gebieden.

De kernrand van Heesch, gemeente Bernheze, heeft het karakter van een restzone. Met de zich steeds weer aandienende initiatieven dreigen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verwateren en zelfs verdwijnen. Daarom is een ontwikkelingsstrategie opgesteld om de aanwezige kwaliteiten veilig te stellen.

De locatie is gelegen in het gebied dat zich bevindt tussen de kern van Heesch en de A59. Het deel dat zich ten noorden van de lijn Kerkstraat-Maasstraat bevindt (hierin bevindt zich de Meursstraat) is aangewezen als overgangszone tussen bebouwde kom en landelijk gebied. Hierbij is kleinschaligheid en wonen in een buurtschap leidend. Door deze strategie toe te passen is het mogelijk om bestaande lintstructuren zoals de Meursstraat te versterken met nieuwe woningen aan de weg.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen woningbouw past binnen het beleid van de ontwikkelingsvisie.

1.4. Leeswijzer

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

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

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

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

2.2. Bestaande situatie

In de huidige situatie is het betreffende plangebied in gebruik als grasland met enige bebouwing van het naastgelegen perceel. Het grasland is relatief diep en de opstallen zijn allen gesitueerd aan de linkerzijde van de te ontwikkelen percelen. Op de onderstaande foto's is de huidige situatie te zien alsmede de opstallen.

Afbeelding 3: Huidige situatie planlocatie

Zijaanzicht percelen



Linker deel bouwlocatie



Rechter deel bouwlocatie

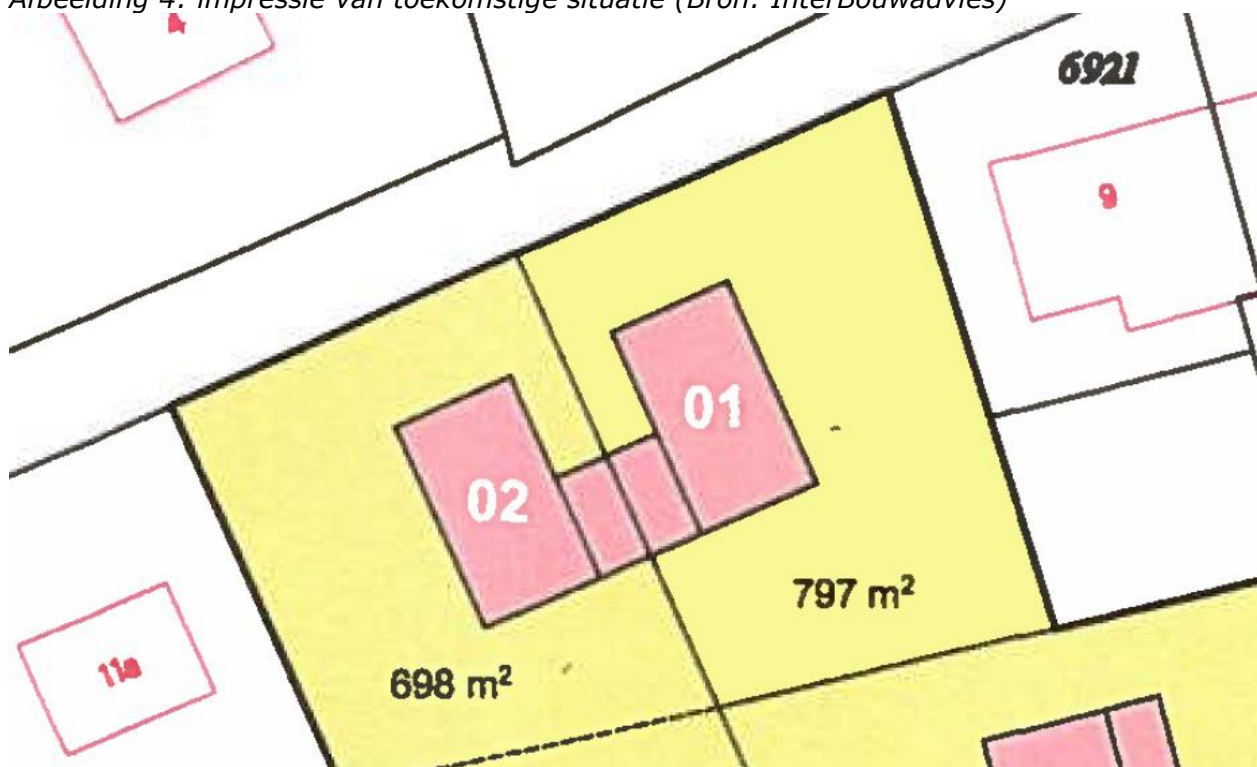


2.3. Planbeschrijving

In de nieuwe situatie worden twee nieuwe vrijstaande woningen opgericht. De gemeente heeft aangegeven dat er twee vrijstaande woningen dan wel een tweekapper kunnen worden opgericht. De initiatiefnemer heeft gekozen voor vrijstaande woningen. De toekomstige percelen hebben een totaaloppervlakte van 1.368 m².

Voor wat betreft de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". Er wordt daarbij ook aangesloten bij de stedenbouwkundige aspecten uit de brief van 17 juni 2016 van de gemeente Bernheze. Hierin is onder andere aangegeven dat de afstand van de woningen vanaf de voorste perceelsgrens minimaal 8 meter bedraagt, dat de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 9 meter, de hoofdmassa staat minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.

Afbeelding 4: impressie van toekomstige situatie (Bron: InterBouwadvies)



3. Beleidskader

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

3.1. Rijksbeleid

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

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

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

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

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

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen uit het hiervoor beschreven rijksbeleid om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het sluit aan bij de voorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met het woon- en leefklimaat. Aspecten als bodem, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

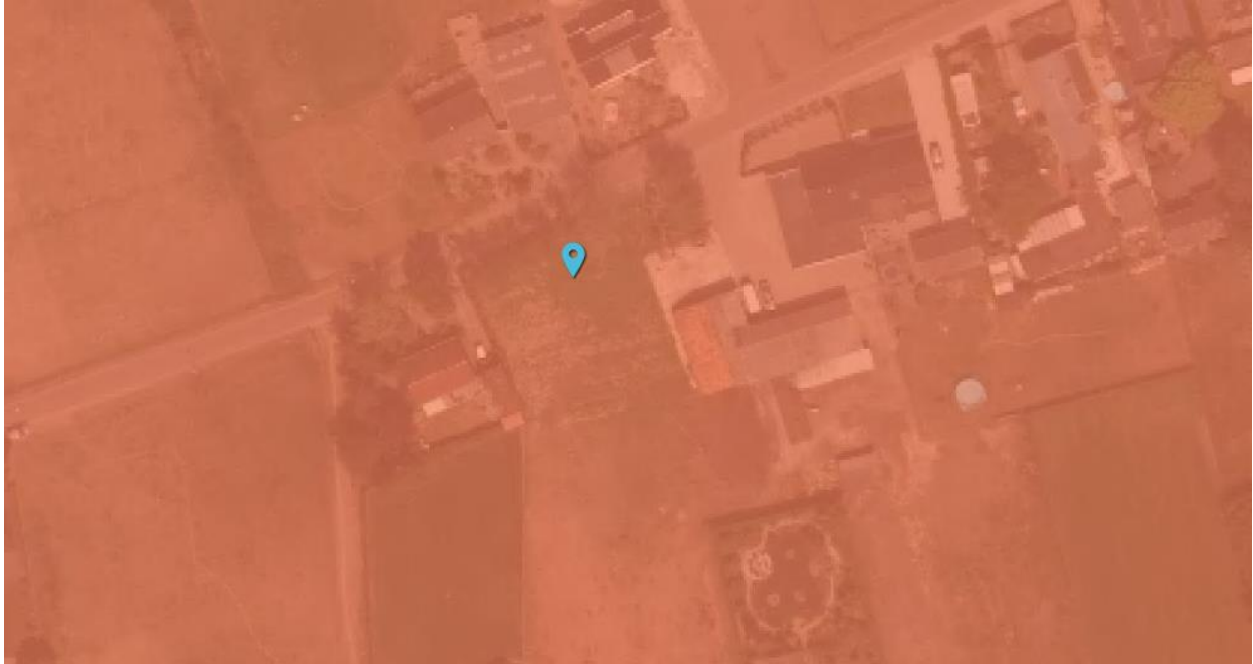
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

Op de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in "Stedelijk concentratiegebied".

Afbeelding 5: uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen.

De provincie wil hier met name concentratie van verstedelijking bereiken alsmede zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestem-

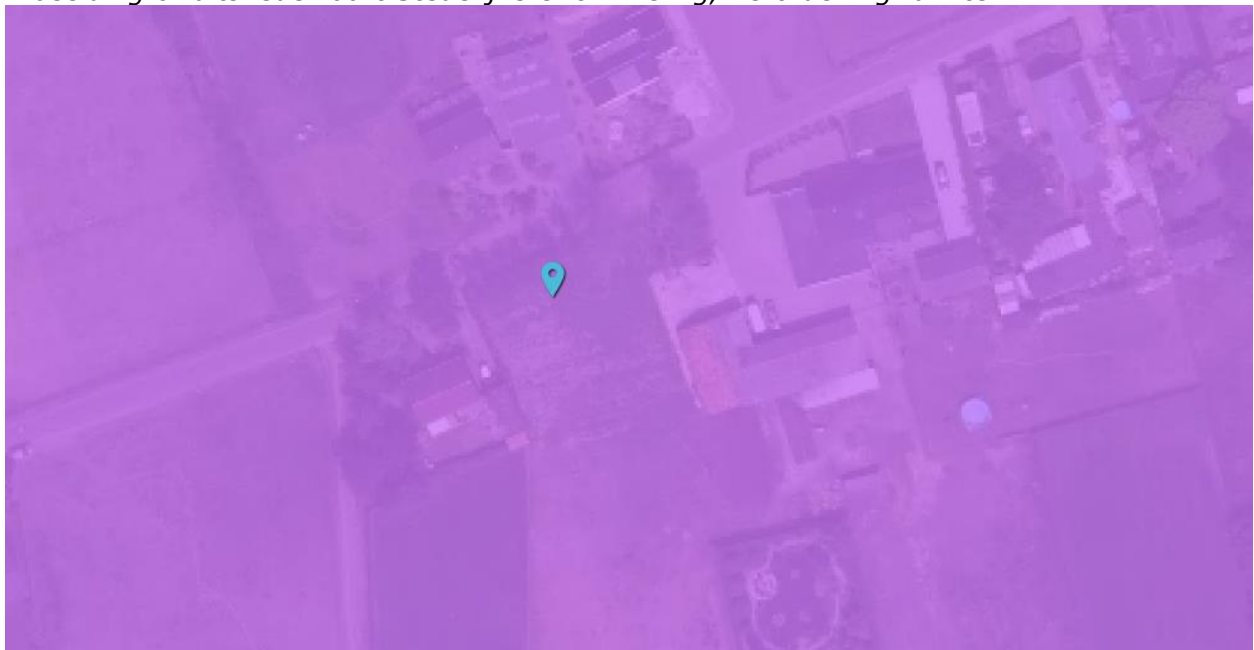
mingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

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. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Afbeelding 6: uitsnede kaart Stedelijke Ontwikkeling, Verordening ruimte



Het plangebied is gelegen binnen een "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van onder andere de woningbouw en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten op het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied.

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat in ruimtelijke plannen een motivering is opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Deze stappen worden aangeduid als de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Het ministerie van IenM heeft hiervoor een handreiking opgesteld. Hierin staat welke aspecten van belang zijn bij de motivering van de 3 stappen (treden van de ladder).

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf));
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland)).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel" dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling".

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is, ontbreekt de grondslag om de Ladder van duurzame verstedelijking (verder) te doorlopen.

Conclusies provinciaal beleid

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

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

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

3.3. Gemeentelijk beleid

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

4. Waarden en milieuhygiënische aspecten

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

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" zijn de meeste aspecten reeds verantwoord, zodat in dit hoofdstuk met name een verantwoording is opgenomen voor de planologische en milieuhygiënische aspecten die specifiek voor de voorgenomen wijziging relevant zijn en als voorwaarden staan opgesomd in artikel 28.4 van voormeld vigerend bestemmingsplan.

4.1. Bodem

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

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

Voor de rapportage van het bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

Hieronder worden de resultaten van het milieukundig bodemonderzoek aangehaald.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet nodig geacht.

4.2. Water

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

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

Ten behoeve van onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd waarvan hieronder de conclusie wordt aangehaald.

Op de onderzoekslocatie worden in de toekomst twee woningen opgericht met bijgebouwen en overige verharding zoals een terras. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ²	Toekomstig m ²
Woning en bijgebouw	-	360
Verhard	-	280
Onverhard	1.368	728
Totaal terrein	1.368	1.368

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 728 m².

Hemelwater wordt te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegen gegaan. Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze voldoet aan de bergingseis van 60 mm van het extra aangesloten verhard oppervlak. Bij een extra verhard oppervlak van 728 m² dient er 44 m³ (728*0,06) hemelwater te worden geborgen.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de aan te houden GHG van 1,10 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater vanuit de voorziening te laten infiltreren in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft.

Gezien het feit dat er na regenval geen wateroverlast plaatsvindt, in de huidige situatie het hemelwater momenteel ter plaatse infiltreert en de bodem geschikt is voor infiltratie, wordt voor de toekomstige herontwikkeling, conform de wens van de initiatiefnemer, uitgegaan van een oplossingsrichting in de vorm van een zaksloot. Ruimte hiertoe bestaat rondom de voorgenomen vrijstaande woningen.

Omdat de noodoverloop mag worden aangesloten op het gemengd gemeentelijk riool, is het raadzaam om de ligging van de zaksloot af te stemmen op de ligging van het bestaande riool.

Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing dient te worden afgevoerd worden naar het bestaande gemeentelijke vuilwaterriool. Dit zal gebeuren in overleg met de rioolbeheerder, gemeente Bernheze.

Afvoer hemelwater

De zaksloot wordt dusdanig uitgevoerd dat deze 44 m³ hemelwater kan bergen. De maximale aanlegdiepte wordt bepaald door de aan te houden GHG van 1,10 m-mv.

Door de aanleg van de zaksloot wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de gemeente Bernheze.

Voor de rapportage van de watertoets wordt verwezen naar bijlage 2.

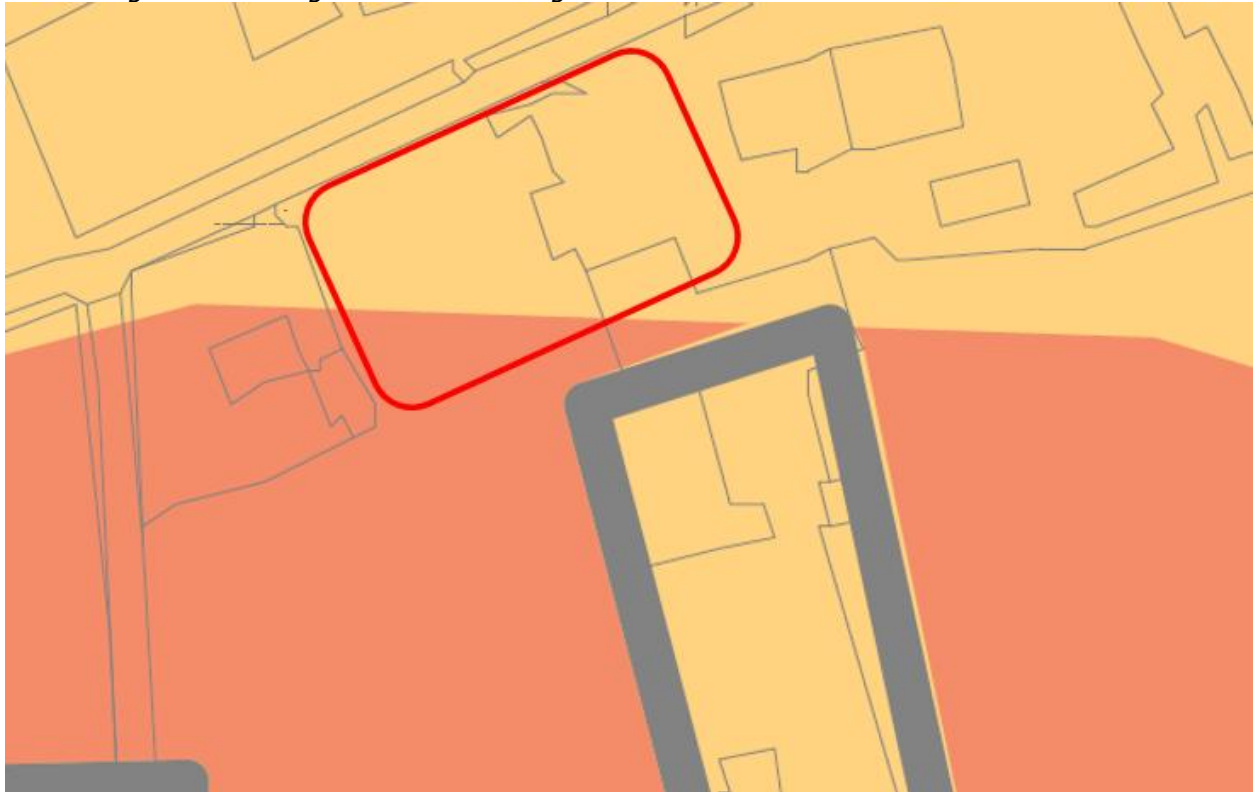
4.3. Archeologie

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

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

De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze en de Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze. Op basis van deze documenten is de gemeente Bernheze in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen. Onderstaand is een uitsnede uit Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze opgenomen. Zoals blijkt heeft het plangebied zowel een middelhoge als een hoge archeologische verwachting. Om eventueel aanwezige archeologische waarden veilig te stellen wordt dit wijzigingsplan voorzien van regels en een verbeelding met hierin opgenomen de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3". Voorafgaand aan grondwerkzaamheden zoals voor het bouwen van een woning wordt ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning hier toe, op basis van de hieronder vermelde voorwaarden, een archeologisch onderzoek vereist.

Afbeelding 7: Archeologische Verwachtingskaart Bernheze



4  Gebieden met een hoge archeologische verwachting

Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

5  Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting

Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

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

4.4. Ecologie

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

Het plangebied bestaat uit een weiland welke intensief wordt gebruikt ten behoeve van huiselijk recreatief gebruik en het grazen van paarden. Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan is op 29 april 2017 een locatiebezoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de ecologische aspecten weergegeven.

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

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

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

Doordat de ontwikkeling geheel plaatsvindt binnen een intensief gebruikt weiland (zonder begroeiing met habitat van enig ecologisch belang), beperkt qua oppervlak en aard is, worden géén negatieve effecten beschermde flora en fauna verwacht.

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

4.5. Geluid

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

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

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

Ten behoeve van de bepaling van de geluidbelasting is door De Roever Omgevingsadvies onderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt daarvan de conclusie weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 53 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst.

Aangeraden wordt om bij het ontwerp van het pand rekening te houden met een benodigde karakteristieke geluidwering van 57 dB, conform de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit is alleen noodzakelijk voor geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen.

Een hogere grenswaarde voor geluid wordt gelijktijdig met onderhavige ruimtelijke procedure aangevraagd, zie bijlage 3.

Voor het geluidonderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

4.6. Lucht

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

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

Door bijvoorbeeld aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt, kan worden vastgesteld dat er geen verdere toetsing nodig is.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van situaties opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

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

Het project betreft de toekomstige bouw van twee extra woningen. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve in dezelfde orde van grootte liggen als in de huidige situatie. Op basis hiervan kan met het oog op bovenstaande worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

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

4.7. Geur

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 350 meter afstand. Geur vanuit veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plan. Ook zou het plan een belemmering kunnen vormen voor eventuele veehouderijen.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen de volgende vragen:

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

Gezien de ruime afstand van veehouderijen ten opzichte van het plangebied (rode markering in afbeelding) kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plan een aanvaard-

baar woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Opgemerkt zij tevens dat er tussen de veehouderijen en de planlocatie reeds op kortere afstand geurgevoelige objecten zijn gelegen.

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

Afbeelding 8: Kaart veehouderijbedrijven (bron: Provincie Noord-Brabant)



Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Externe veiligheid

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

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

Uit onderstaande uitsnede van de Risicokaart van Noord-Brabant blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bestaan die van invloed zijn op de locatie. Wel ligt op ruim 250 meter afstand een LPG-tankstation (Van Kessel Tankservice B.V.) en op 100 meter afstand is de A59 gelegen. Beide risicobronnen hebben qua externe veiligheid geen invloed op het plangebied.

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



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

4.9. Milieuzonering

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

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen wordt geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied weinig tot geen (relevante) bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn. Op 260, 250 en 210 meter afstand zijn respectievelijk een transport-/grondverzetbedrijf, een horecagelegenheid en een bouwbedrijf aanwezig. De bouw van de toekomstige woningen vormt echter geen belemmering voor deze functies en andersom evenmin omdat er

tussen de functies en de toekomstige woningen reeds woningen aanwezig zijn. Tevens vormen de functies, gezien de afstanden, geen belemmering voor de milieugevoelige nieuwe woningen.

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

4.10. Verkeer en parkeren

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

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een planologisch regiem voor twee woningen. Binnen dit kader is nog niet exact duidelijk wat de indeling is van het perceel.

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

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.368 m². Uitgaande van woningen met bijgebouwen die passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m² (per woning) geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50%), blijft er voldoende ruimte over om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

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

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

4.11. Conclusie onderzoeken

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

5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan

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

Aan de Meursstraat mogen woningen op een extensieve manier in het landschap aanwezig zijn. Dit houdt in dat er maximaal twee vrijstaande woningen of een tweekapper tussen de panden Meursstraat 11 en 11A mogen worden gebouwd. De stedenbouwkundige voorwaarden voor de woningbouw aan de Meursstraat zijn:

- De afstand van de woning vanaf de voorste perceelsgrens is minimaal 8 meter;
- De hoofdmassa staat minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- De massa van de woning dient zich te voegen in de landelijke omgeving met een lage goot van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter;
- De woningen worden bij voorkeur landschappelijk ingepast en individueel ontworpen (geen seriebouw). De erfinrichting en erfafscheidingen aan de voor-, achter- en zijkant van het perceel moeten groen zijn. Hoge hekwerken of andere gebouwde erfafscheidingen worden vermeden.

Stedenbouwkundig is het realiseren van twee woningen aan de Meursstraat akkoord, mits rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

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

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

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

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De voorziene woningen passen binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.5 van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een volledig nieuwe beleidsmatige afweging te maken.

7. Juridische aspecten

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

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

8. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze", wordt voldaan. Geconcludeerd is dat de voorgenomen woningbouw past binnen het beleid van de Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch.

De uitvoerbaarheid is door het beoordelen van de waarden en milieu- en stedenbouwkundige aspecten en een toets aan het relevante beleid aangetoond. Aangetoond is dat met de minimale wijziging van de planologisch situatie de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Van eventuele overlast zal derhalve geen sprake zijn. Er is conform het beleid van de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Met de toevoeging van de extra woningen wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit sluit aan bij de opmerking die eerder in hoofdstuk 5 van onderhavige onderbouwing is gemaakt waarin is geconcludeerd dat het initiatief een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader levert en daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse. De mogelijke archeologische waarde wordt op de planolocatie beschermd door een dubbelbestemming voor Archeologie. Er is geen sprake van te beschermen cultuurhistorische waarden. Derhalve is hier vooralsnog geen nader onderzoek naar verricht. De woningen zijn, zoals het beleid vereist, grondgebonden. Er is met de ontwikkeling van de woning geen sprake van (de creatie van) een hoek-situatie. Met de bij dit wijzigingsplan behorende regels is aansluiting gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het moederplan "De kommen van Bernheze".

Hiermee is de uitvoerbaarheid van de herbestemming aangetoond.