



Wijzigingsplan Mgr. van den Hurkiaan 12 te Heesch Toelichting

d.d. 16-09-2016

NL.IMRO.1721.WPMgrvdHurkln12-ow01

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging & begrenzing planlocatie	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Kadastrale situatie	6
2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden	7
2.4. Bouwplan	7
2.5. Erfontsluiting en parkeren	8
3. VIGEREND BELEID	9
3.1. Provinciaal beleid	9
3.2. Gemeentelijk beleid	10
3.3. Conclusie beleid	13
4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT	14
4.1. Wijdere omgeving	14
4.2. Directe omgeving	14
4.3. Ruimtelijke effecten project	16
5. MILIEUASPECTEN	17
5.1. Bodemkwaliteit	17
5.2. Wet geluidhinder	17
5.3. Waterparagraaf	19
5.4. Luchtkwaliteit	24
5.5. Externe Veiligheid	24
5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering	25
5.7. Wet geurhinder en veehouderij	27
6. WAARDEN	29
6.1. Archeologie en cultuurhistorie	29
6.2. Flora en fauna	32
7. BELEMMERINGEN	33

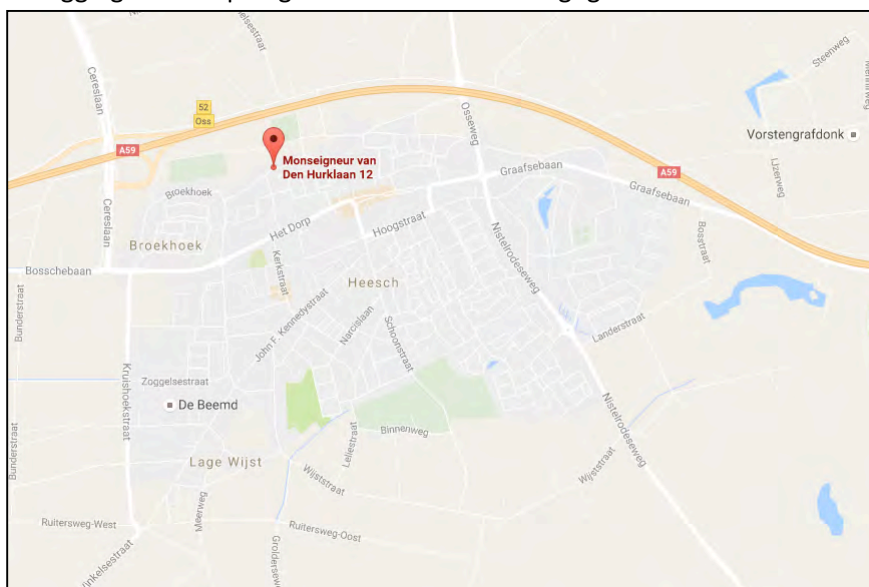
8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN	34
9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	36
9.1. Inleiding	36
9.2. Verbeelding	36
9.3. Bestemmingsplanregels	36
10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
11. BIJLAGEN	39

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De heer Damen en mevrouw Van Orsouw zijn voornemens om op hun perceel aan de noordrand van Heesch hun huidige schuur om te vormen naar een woning. De locatie is gelegen aan de Mgr. van den Hurklaan 12 te Heesch.

De ligging van het plangebied is hieronder aangegeven.



Ligging planlocatie in groter verband (rode ballon)

Deze kaart is noord gericht - bron: Google Maps

Binnen het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente is wel bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van een wijzigingsbevoegdheid, op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet Ruimtelijke Ordening.

1.2. Ligging & begrenzing planlocatie

De planlocatie bevindt zich aan de noordzijde van Heesch aan de Mgr. van den Hurkiaan te Heesch. De openbare weg, Mgr. van den Hurkiaan, ligt aan de zuidelijke grens van de planlocatie. Aan de noordelijke grens van de planlocatie ligt de Kerkweg (een zandpad) en iets verder de snelweg A59. Aan zowel de oostelijke als westelijke grens van de planlocatie bevinden zich woningen.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De planlocatie valt geheel binnen het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' zoals dit is vastgesteld op 06 januari 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze.

De betreffende planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 (noordrand Heesch).

Binnen deze gebiedsaanduiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Dit dient uitgewerkt te worden in een wijzigingsplan, wat bestaat uit een planverbeelding, planregels, toelichting en enkele haalbaarheidsonderzoeken. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Inleiding

De planlocatie is gelegen aan de rand van Heesch in gemeente Bernheze, aan de Mgr. van den Hurkiaan 12. Op de planlocatie bevindt zich momenteel een vrijstaand bijgebouw horende bij de woning.

De initiatiefnemers zijn voornemens om op hun perceel het vrijstaand bijgebouw om te vormen tot een woning.

2.2. Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is toegevoegd, zie bijgaande kaart. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heesch, sectie A, nummer 6592 (agrarische bestemming) en nummer 5956 (woonbestemming). Het perceel is eigendom van de heer Damen en mevrouw Van Orsouw.



2.3. Stedenbouwkundig plan & randvoorwaarden

Door de gemeente Bernheze is op 14 juni 2016 een stedenbouwkundig advies geschreven voor de planlocatie aan de Mgr. van den Hurklaan 12. De ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch geldt als toetsingskader.

De ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch ligt aan de basis van het stedenbouwkundig advies. De visie geeft voor deze locatie 'wonen in het landschap' aan. Op deze plaatsen mogen bestaande en mogelijk nieuwe woningen op een extensieve manier in het landschap aanwezig zijn. Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de plaatselijke ruimtelijke en architectonische karakteristieken. Toevoegen van woningen kan als dit de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur versterkt en ter plekke geen doorzicht is.

In onderhavig plan dient de huidige bebouwing, evenals de haag en huidige oprit, intact te blijven om de karakteristieke uitstraling te behouden. Hierdoor zal eveneens het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse intact blijven. De voorgevelrooilijn wordt aan de voorgevel van het bijgebouw gelegd. Daarnaast blijft de goot- en nokhoogte, respectievelijk 3 en 6 meter, hetzelfde. Verder dient de huidige structuur van het bestemmingsplan aangehouden te worden.

2.4. Bouwplan

Op de betreffende planlocatie wordt de huidige bebouwing intact gelaten. Er vinden geen (grote) uiterlijke veranderingen plaats, alleen in de linker zijgevel wordt een nieuwe voordeur geplaatst. De karakteristieke uitstraling, evenals de haag en oprit voor de schuur, blijven behouden. Voor het bestaande woonhuis wordt een nieuwe haag en oprit gerealiseerd. Zie hieronder de bestaande en nieuwe situatie.





2.5. Erfontsluiting en parkeren

Erfontsluiting

De planlocatie is gesitueerd direct aan de Mgr. van den Hurklaan en wordt ook direct aan deze openbare weg ontsloten.

Parkeren

Op 09 juli 2015 is het 'Parkeernormennota gemeente Bernheze' vastgesteld door de raad van Gemeente Bernheze. De parkeernorm die hierin gesteld is staat hieronder weergegeven.

Type functie	Centrum	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom	Eenheid
Parkeernormen wonen				
Eenpersoonswoning < 60 m ²	1,3	1,3	1,3	woning
Meerpersonswoning > 60 m ²	1,8	2	2	woning
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,6	0,6	woning
Zorgunit	0,6	0,6	0,6	woning
Kamerverhuur (zelfstandig)	0,6	0,6	0,6	bed

Parkeernormen wonen – bron: Parkeernormennota gemeente Bernheze

Onderhavig plan ligt binnen de bebouwde kom (Bibeko) en is groter dan 60 m². De parkeernorm die hiervoor geldt is 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. VIGEREND BELEID

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

Achtereenvolgens komt aan de orde:

- provinciaal beleid
- gemeentelijk beleid

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 vastgesteld. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie gaat voor de filosofie: ‘samenwerken aan kwaliteit’. Dit is vertaald naar de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie zet voor het realiseren van haar doelen vier manieren van sturen in:

- door regionaal samen te werken;
- te ontwikkelen;
- te beschermen;
- te stimuleren.

Bovenstaande ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, de structuren geven een hoofdkoers aan. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- beleid.

Verordening ruimte

Op 18 maart 2014 is Verordening ruimte 2014 Provincie Noord-Brabant vastgesteld door de Provinciale Staten. De Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Een nieuw bestemmingsplan voorziet in de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Toepassing moet worden gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 11 februari 2010 de structuurvisie Bernheze vastgesteld. Deze visie geeft een doorkijk tot het

jaar 2015. Heesch is hierin getypeerd als de grootste kern, die ook op Oss georiënteerd is. Als sterke elementen zijn de ligging, het groen en de diversiteit daarbinnen, en het woon- en leefklimaat aangegeven. Als zwakten zijn het financieel draagvlak, het imago en de belevingswaarde van de kernen aangegeven.

Bernheze wil een gemeente met een dorps uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijk uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden. Heesch is een wat drukker centrum, met wat meer grootschalige voorzieningen.

Uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden rondom de bestaande dorpen. Deze zijn aan de kernranden opgerekt. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf (inbreiding). Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

Wat betreft dorpsontwikkeling wordt ingezet op het behoud van de diversiteit van de kernen en linten. Het afwisselende karakter van kleinschalige bedrijvigheid, agrarisch gebruik en woningbouw zorgt dat het gebied dynamisch blijft. Om te voorkomen dat zowel senioren als jongeren de gemeente verlaten, wordt ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Deze kwalitatieve woningbehoefte is leidend bij de locatiekeuze. Waardevolle doorzichten naar het buitengebied dienen behouden te blijven. In eventuele nieuwe uitbreidingen komt het onderliggende landschap terug in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit alles vraagt grote aandacht voor stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit.

Plaatselijk kan ingezet worden op de realisatie van exclusieve woonbuurten. Ook hierbij wordt het onderliggende landschap als inspiratiebron gebruikt. Het landelijk wonen nabij een verstedelijkte omgeving is een kwaliteit van de gemeente.

Masterplan Wonen

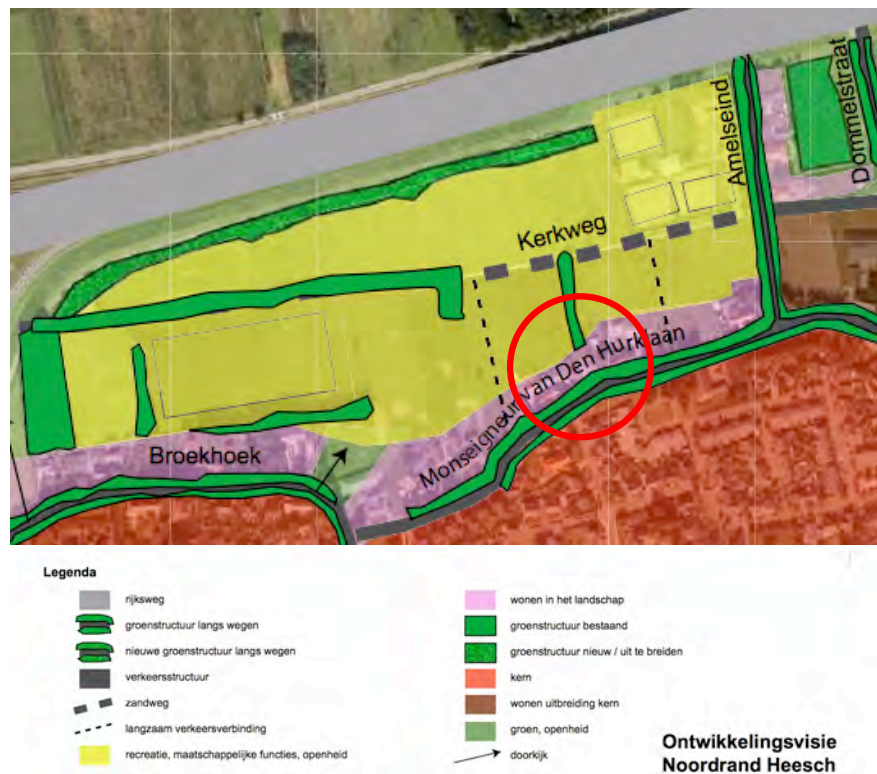
In het bestuursprogramma van Bernheze is het Masterplan Wonen aangekondigd. Dit plan is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe realiteit op de woningmarkt (economische recessie) maakt een prioritering in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw noodzakelijk. Deze prioritering is vastgelegd in het Masterplan Wonen.

Het masterplan bevat een gedetailleerde uitwerking van de woningbouwplannen voor de komende jaren. Het Masterplan Wonen bevat een aantal keuzes die gevolgen hebben voor de woningbouw in de gemeente. Deze keuzes hebben vooral betrekking op de grotere woningbouwontwikkelingen, maar bieden ook aanleiding om op kleinere, particulier schaalniveau in heroverweging te nemen. De behoefte aan een diverser en toegankelijker woningaanbod groeit.

Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

De gemeente Bernheze heeft voor de noordrand van Heesch een ontwikkelingsvisie laten opstellen. Het gebied heeft het karakter van een restzone, zonder helder ontwikkelingsperspectief. Met de zich steeds weer aandienende initiatieven dreigen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te verwateren en zelfs verdwijnen. Er was een heldere ontwikkelingsstrategie nodig om de aanwezige kwaliteiten veilig te stellen. Dit gedeelte van de dorpsrand kenmerkt zich door een zekere kleinschaligheid in bebouwing en open ruimten. Bovendien is hier hoofdzakelijk de woonfunctie aanwezig. De korte afstand tot het centrum van Heesch is een extra kwaliteit. Centraal in de visie staat het versterken van de landschapswaarden. Het is dus primair een groene visie. Niettemin kan op verschillende plaatsen het toevoegen van een extensieve, landelijke woonvorm aanvaardbaar worden geacht.

Onderhavige planlocatie ligt in een deelgebied dat is aangewezen voor wonen in het landschap. Met betrekking tot de functie als bufferzone en de keuze van de waardevolle open plekken dient een strategie te worden gekozen, waar rekening wordt gehouden met zorgvuldige positionering van zichtrelaties waarbij bebouwing, openheid en begroeiing in één oogopslag zijn waar te nemen.



De ontwikkelingsvisie voor de Noordrand van Heesch heeft als wijzigingsbevoegdheid een juridisch-planologische vertaling gekregen in de laatste actualisering van het bestemmingsplan voor dit gebied.

3.3. Conclusie beleid

De ontwikkeling past binnen zowel het provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid. Doordat de huidige bebouwing behouden blijft, wordt voldaan aan de hoofddoelstelling zuinig ruimtegebruik. Daarnaast past het realiseren een extra woning ook binnen de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch. De ontwikkeling past dan ook binnen de op alle niveaus gestelde beleidskaders.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving van de planlocatie als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

4.1. Wijdere omgeving

Het dorp Heesch is ontstaan vanuit een belangrijk lint dat de verbinding vormde tussen 's Hertogenbosch en Grave: de vroegere Rijksweg of 't Dorp. De planlocatie is via enkele woonstraten vanaf 't Dorp bereikbaar.

4.2. Directe omgeving

Aan het lint 't Dorp zijn een aantal andere linten ontstaan, zowel evenwijdig als parallel aan 't Dorp. Zo ook de Mgr. vd Hurklaan, ten noorden van 't Dorp, dicht tegen de bouwlanden aan. Dat het een oud lint is, is te zien aan de kronkelige structuur en de oude boerderijen. De bouwlanden, op zandgronden vaak akkers of essen genoemd, werden gezien de ideale waterstand gesitueerd op de overgang van de hoge dekzandrug naar het dorp. De Mgr. vd Hurklaan lag dus precies op de rand van bouwland (ten noorden) naar het dorp Heesch (ten Zuiden).

In de directe omgeving van de planlocatie wordt de functie wonen afgewisseld met agrarisch/open gebied, waardoor een doorkijk wordt gecreëerd naar de achterliggende akkers.



Contour planlocatie (rode lijn) (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)



Planlocatie gezien van Mgr. van den Hurklaan 12 en 12a



Planlocatie



Planlocatie gezien vanaf kruising met De la Sallestraat

4.3. Ruimtelijke effecten project

Om te laten zien dat onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is worden onderstaande punten weergegeven. Deze punten tonen aan dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsvisie van de gemeente, dat het binnen het betrokken gebied past en dat het positieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving.

1. De huidige ruimtelijke structuur en groen blijft zoveel mogelijk behouden, hierdoor blijft het 'Wonen in het landschap' voortbestaan;
2. Door het behouden van de huidige bebouwing wordt voldaan aan de doelstelling zuinig ruimtegebruik;
3. Het toevoegen van een woning is in overeenstemming met het gemeentelijk volkshuisvestigingsbeleid;
4. De ruimtelijke structuur en stedenbouwkundig beeld wordt niet aangepast dus zal dit zijn karakteristieke uitstraling behouden.

Conclusie

Op basis van voorgenoemde punten kan gesteld worden dat het onderhavig plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Bodemkwaliteit

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

In onderhavige ontwikkeling blijft de bestaande bebouwing behouden. Daarnaast worden geen nieuwe (aan- en/of bij)gebouwen opgericht waardoor de bodem niet wordt verstoord. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2. Wet geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Deze bescherming vindt plaats door middel van zonering. Er gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen in het buitengebied een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg, berekend vanaf de wegkant. Wegen van vier rijstroken hebben een geluidszone van 400 meter. Verder komen volgens de Wgh alleen wegen in aanmerking waar harder dan 30km/uur gereden mag worden.

Het onderhavig plan zijn verschillende wegen aanwezig met een geluidszone. De Mgr. van den Hurkiaan zelf is gelegen in een 30km/uur zone, waardoor geen toets is vereist. Daarentegen is voor de A59 wel een toets vereist aan wegverkeergeluid op de gevel in het kader van een verzoek hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Door Ingenieursburo Ulehake uit Oss is recent een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport “Geluidsbelasting van de gevel Mgr. Van den Hurkiaan ong. te Heesch” (11 oktober 2012, 12745-1). Dit rapport is geschreven voor een ontwikkeling aan de andere zijde van de woning nummer 12. De afstand tot de snelweg in dit plan is gelijk aan de afstand tot onderhavig plan, zie onderstaande afbeelding.



De relevante delen van de samenvatting en advies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

“De nieuw te bouwen woning ligt in de geluidszone van de A59. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 53 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

De geluidbelasting van de gevel van de woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens de opdrachtgever en de verkeersintensiteiten volgens het geluidsregister. De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie is 42 dB. Dit betekent dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Wel dienen de woningen uiteindelijk een geluidwering te krijgen die in overeenstemming is met het geluidsniveau op de gevels, volgens het Bouwbesluit. In de bouwplanfase dient een afdoende geluidwering te worden aangetoond; de hiervoor te nemen maatregelen dienen in het bestek en de tekeningen te worden verwerkt.

In combinatie met een goede geluidwering conform het bouwbesluit kan derhalve gesproken worden van een afdoende compensatie tegen de geluidsbelasting op onderhavige planlocatie.”

Conclusie

Voor onderhavig plan is een recent onderzoek gebruikt voor een naastgelegen ontwikkeling. Uit dit rapport blijkt dat de gevelbelasting ruim onder de grens blijft van 48 dB(A) en de afstand van het nieuwe plan ten opzichte van de A59 is zowat gelijk. Het aspect geluidhinder vormt dus geen planologische belemmering voor onderhavig plan.

5.3. Waterparagraaf

In een ruimtelijke onderbouwing resulteert een watertoets in een waterparagraaf. In deze waterparagraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met het advies van de waterbeheerder.

Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft een waterbeheerplan ‘Werken met water. Voor nu en later.’, waarin de doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven. Deze worden ingedeeld in de volgende thema’s:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Gezond en natuurlijk water;
- Schoon water;
- Leveren van een maatschappelijke meerwaarde.
 - o water in bebouwd gebied;
 - o kennisontwikkeling en innovatie;
 - o energiegebruik en grondstofvoorziening;
 - o internationale samenwerking;
 - o water en ruimte.

Het waterschap geeft in het waterbeheerplan zich continu te laten leiden door zijn missie: *“Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten”*.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap enkele uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De uitgangspunten zijn:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water;
- Doorlopen van de afwegingsstappen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Waterschapsbelangen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringengebied, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Dit betekent dat de ontwikkeling

geen verandering mag aanbrengen in de waterhuishoudkundige situatie op de locatie en in de directe omgeving. Verder is het streven om het schone en verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. De gemeente zelf heeft een Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het Gemeentelijk Rioleringsplan zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water te kunnen bereiken. De hoofddoelstelling van het waterplan is “Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Locatiestudie

In onderhavig plan blijft de huidige situatie hetzelfde, waardoor geen veranderingen plaatsvinden in de waterhuishoudkunde situatie. Op het perceel is een sloot aanwezig waar momenteel het hemelwater van het vrijstaand bijgebouw op geloosd wordt. Het vuilwater van zowel de woning als het vrijstaand bijgebouw worden gescheiden afgevoerd en zijn aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.

Wateropgave

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten. De waterbeheerder ‘toetst’ het ontwerpplan aan de afgesproken criteria. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap zijn een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden ‘getoetst’, te weten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater;

- doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen.

1. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden gezocht naar een plek ‘die hoog en droog genoeg’ is. Het project is ‘hoog en droog genoeg’ om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Binnen het plangebied wordt het vuile en schone water momenteel gescheiden afgevoerd. Het vuile water is gekoppeld aan de bestaande riolering en het schone water blijft binnen het plangebied.

3. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”

Hergebruik

Hergebruik van het regenwater ter plaatse wordt alleen gestimuleerd bij bedrijfsmatig gebruik. Zodoende is dit bij onderhavig plan niet van toepassing.

Infiltratie

Bij de tweede stap zal het schone water worden afgekoppeld en is de keuze te maken in infiltratie of berging in het plangebied. Momenteel wordt het hemelwater van het vrijstaand bijgebouw afgevoerd naar een sloot binnen het plangebied, zodoende is de afkoppeling reeds gerealiseerd.

Buffering naar watergang waterschap

Indien een watergang aanwezig is in onderhavig plangebied komt deze als derde stap in aanmerking, echter is deze niet aanwezig.

Afvoer via gescheiden rioolstelsel

Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de

gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden nagestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. In onderhavig plan vinden geen veranderingen plaats, zodoende is er in ruime mate sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

5. Water als kans

Het aspect 'water' kan een meerwaarde geven aan een plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van oppervlaktewater. In onderhavig plan is reeds een sloot aanwezig, dus is hier al in voorzien.

6. Meervoudig ruimtegebruik

Bij de inrichting van een plangebied moet er ruimte gecreëerd worden voor water. Binnen onderhavig plangebied vinden geen veranderingen plaats, zodoende is dit niet van toepassing.

7. Voorkomen van vervuiling

Voor dit onderdeel zijn geen bijzondere maatregelen getroffen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. In onderhavig plan zijn geen belemmeringen aanwezig voor de 'waterschapsbelangen'

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden uit het watercontract tussen de gemeente Bernheze en Waterschap Aa en Maas. Het vuile water wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd, het schone water is al losgekoppeld en blijft momenteel al binnen het plangebied. Kortom de huidige planlocatie is al hydrologisch neutraal ontwikkeld en door onderhavig plan vinden er geen veranderingen plaats.

5.4. Luchtkwaliteit

In 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen. Deze wet heeft de toetsing aan de vereiste luchtkwaliteitsnormen veranderd. Alleen indien een voorgenomen plan substantiële invloed heeft, is het overleggen van een berekening noodzakelijk.

Onderhavig plan voorziet in het omvormen van een bestaande schuur in een woning. Gezien de beperkte omvang hiervan draagt deze “niet in betekende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteitseisen.

5.5. Externe Veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

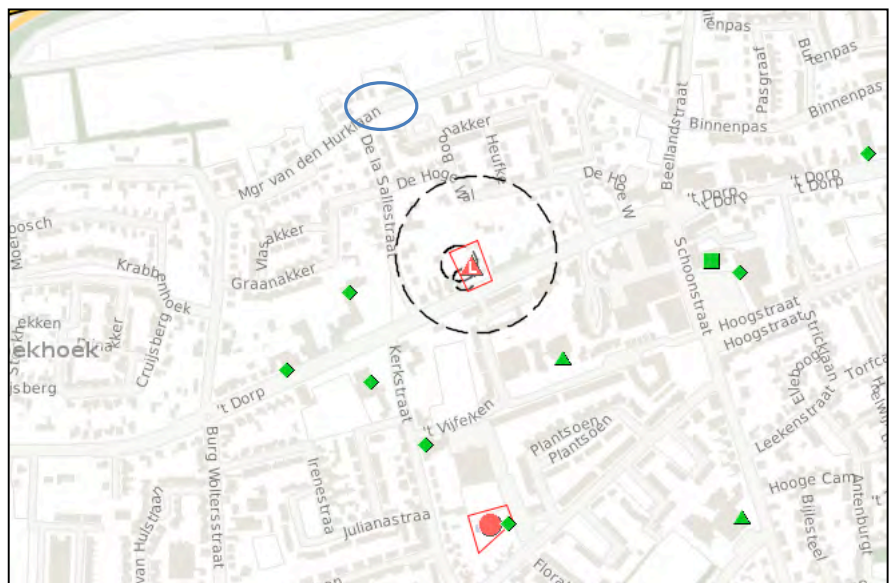
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Geraadpleegd is de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze. Een fragment van deze kaart is in onderstaande figuur weergegeven.



Fragment signaleringskaart Externe Veiligheid – bron: www.risicokaart.nl

blauwe cirkel = planlocatie

Conclusie

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn, zoals te zien op de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Bernheze, geen risicobronnen gelegen waarvan de plaatsgebonden risicocontouren een overlap met het plangebied hebben. Er zijn geen belemmeringen voor het project.

5.6. Brochure Bedrijven en Milieuzonering

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. Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en milieuzonering”.

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1.500 meter. Tevens wordt hierbij rekening gehouden met bebouwing die reeds aanwezig is.

Milieucategorie	Richtafstanden 'rustige woonwijk'	Richtafstanden 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1.000 meter	300-700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Het kan daarom zinvol zijn om in specifieke situaties de bewuste bedrijven nader te beschouwen op hun bedrijfsactiviteiten. Het kan immers zo zijn dat een specifiek bedrijf er een andere bedrijfsvoering op nahoudt, waardoor de hinder minder is dan wat op grond van de VNG-publicatie wordt ingeschat. De directe omgeving van het initiatief kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'.

In de nabijheid van onderhavig initiatief is een tennisvereniging gevestigd. Een tennisvereniging met verlichting is een categorie 3.1-inrichting, waarbij een richtafstand van 50 meter wordt aangehouden.



Gemeten afstand planlocatie tot tennisvereniging (rode lijn) = circa 95 meter

Conclusie

Voor onderhavig plangebied is een toets gedaan aan de te hanteren afstanden tot bedrijfsbestemmingen in de omgeving. Er zijn geen belemmeringen voor het project aanwezig.

5.7. Wet geurhinder en veehouderij

De milieubelasting van agrarische bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmeren.

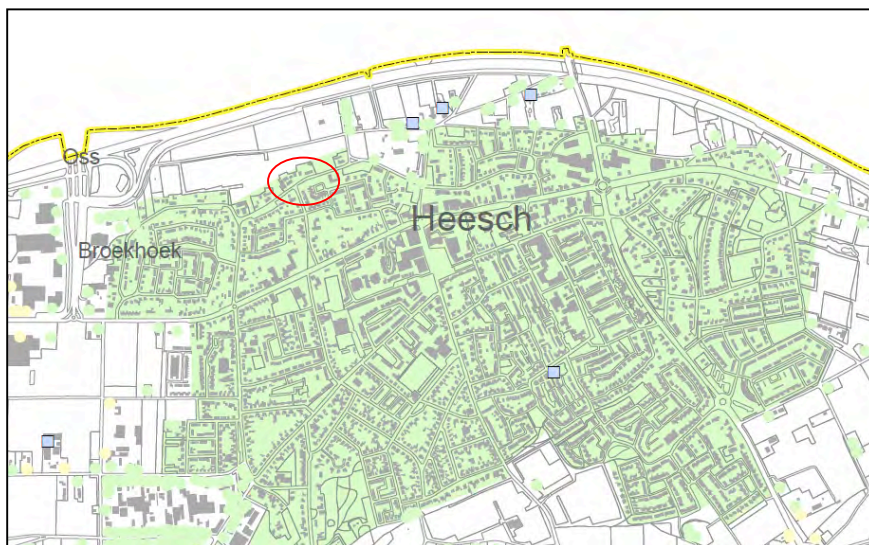
Op 12 december 2013 heeft de gemeente Bernheze de geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013 vastgesteld. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden

gehanteerd als toetswaarden. In de nabijheid van onderhavig plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig.

	Bebouwde kom Woonkernen, Nieuwe woongebieden	Bedrijventerreinen Buitengebied
Voldoende	0 - 13	0 - 20
Onvoldoende	13 of meer	20 of meer

Toetswaarden geurhinder uit geurgebiedsvisie gemeente Bernheze 2013

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende', gezien er geen belasting aanwezig is hoger dan de gegeven waarden uit bovenstaande tabel.



Uitsnede van kaart geurgebiedsvisie Gemeente Bernheze 2008

(rode cirkel = contour plangebied)

Conclusie

Onderhavig plangebied vormt geen belemmering voor agrarische bedrijven in de omgeving en er heerst een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn dus geen belemmeringen voor het project aanwezig.

6. WAARDEN

6.1. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op 30 september 2010 is de Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze opgesteld, naar een implementatie van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in het gemeentelijke beleid. In deze Nota wordt de 'waarde archeologie' voor op de beleidskaart weergegeven in categorieën. Hieronder zijn de belangrijkste bepalende weergegeven:

1. wettelijk beschermde archeologische monumenten;
2. gebieden van (hoge, vastgesteld) archeologische waarde, te weten: historische hoeven, kasteel- en kerk- en kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocaties en AMK-terreinen van zeer hoge waarde;
3. gebieden van archeologische waarde, waaronder AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde en de historische kernen van dorpen en gehuchten;
4. gebieden met een hoge archeologische verwachting;
5. gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
6. gebieden met een lage archeologische verwachting;
7. gebieden zonder een archeologische verwachting (verstoord, opgegraven, dan wel op andere wijze vrij van archeologie).

In tabel 1 van deze Nota Archeologiebeleid staan de bestemmingsplancategorieën en ondergrenzen onderzoekplicht aangegeven. Deze tabel is op de volgende bladzijde weergegeven. Hieronder is een uitsnede van de archeologische beleidskaart te zien.



*Uitsnede van archeologische beleidskaart Gemeente Bernheze 04-04-2011
(rode cirkel = contour plangebied)*

Onderhavig plangebied bestaat uit het omvormen van een bestaand vrijstaand bijgebouw tot woning. Verder zal er geen extra bebouwing bijkomen, waardoor er dus geen verstoring plaatsvindt.

Onderhavig plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en valt dus in bestemmingsplancategorie 5. Door het omvormen van het bestaande bijgebouw tot een woning zal er geen verstoring plaatsvinden. Zoals in onderstaande tabel is af te lezen houdt dit in dat er geen onderzoekplicht geldt voor onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.



*Uitsnede van cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Bernheze 20-01-2014
(rode cirkel = contour plangebied)*

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 20-01-2014 van de gemeente Bernheze zijn de volgende waarden aangegeven; oude akkers (esdek), oude bebouwingsconcentraties en oude wegtracé (Mgr. van den Hurklaan). Omdat binnen onderhavig plangebied geen wijzigingen plaatsvinden leidt dit niet tot aantasting van deze cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Voor onderhavig plan is geen onderzoeksplicht aanwezig voor de archeologische waarden. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet aangetast en blijven behouden. Binnen onderhavige ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en zodoende zijn er geen belemmeringen aanwezig.

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)					GEMEENTE BERNHEZE		
Cat.	omschrijving categorieën	verstoringsdiepte?	verstoringsoppervlak?	beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning	verstoringsoppervlak?	verstoringsdiepte?	verstoringsoppervlak?
1	archeologische gebieden - Wetelijk beschermde monumenten (WR-AW) - Gemeentelijke archeologische monumenten	nvt	nvt	vergunningsaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.	nvt	nvt	vergunningsaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten vergunningaanvraag bij gemeente.
2	gebieden van (zeer) hoge archeologische waarde (WR-AW): - AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde - hoeven, kastelen, kerken, kloosterterrainen, schansen, - (water-)molenlocaties en dergelijke	> 40 cm	> 100 m ²	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	> 100 m ²	> 40 cm	Algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden van archeologische waarde (WR-AW) - Historische kernen overig (dorpen en gehuchten) - AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm	> 250 m ²	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	> 250 m ²	> 40 cm	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm	> 250 m ²	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	> 250 m ²	> 40 cm	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog (WR-Amh)	> 40 cm	> 2500 m ²	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	> 2500 m ²	> 40 cm	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)	geen	geen	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project vallend onder Wet Milieubeheer of Tracéwet.

6.2. 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 een herziening van het 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.

Binnen de planlocatie is momenteel bebouwing aanwezig, die tevens in de nieuwe situatie behouden zal blijven. Het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie blijft gelijk aan de bestaande situatie, want er worden geen bouwwerkzaamheden verricht. Hierdoor vindt er geen verandering plaats met betrekking tot de flora- en fauna op het perceel.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van een beschermd gebied en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied geen Vogel- en/of Habitatrichtlijn-gebied gelegen. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.

Conclusie

Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van flora- en fauna voor het project aanwezig.

7. BELEMMERINGEN

Voor aanvang van de veldwerkzaamheden moet een onderzoek worden ingesteld naar de ligging van eventuele kabels en leidingen.

Andere belemmeringen zijn niet aanwezig.

8. MOTIVATIE WIJZIGINGSPLAN

Het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is gebaseerd op de volgende wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'de komen van Bernheze' onder artikel 28.4:

a. de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch in acht wordt genomen:

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is in de ontwikkelingsvisie op de projectlocatie de aanduiding "Wonen in het landschap" opgenomen. Waar deze aanduiding is opgenomen kunnen nieuwe woningen op een extensieve manier in het landschap worden ingepast. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie.

b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid:

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 is in de visies en beleidsplannen van de gemeente Bernheze opgenomen dat moet worden voorzien in de eigen woningbehoefte. Hierbij staat de kwaliteit van wonen en het versterken van de landschapswaarden centraal. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

c. voor zover het een wijziging naar de bestemming "Wonen" betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd:

Zoals beschreven in paragraaf 2.4 bestaat het bouwplan uit het omvormen van een bestaand, grondgebonden bijgebouw tot een woning. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

d. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond:

Zoals beschreven in onderhavige toelichting en aangegeven in het document 'verbeelding' van onderhavig wijzigingsplan zijn de bestemmingen uitvoerbaar conform onderhavig wijzigingsplan. In hoofdstuk 10 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven van het gevolg van de bestemmingswijziging in het openbaar gebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

e. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad:

Zoals beschreven in dit document van onderhavig 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.

f. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu:

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

g. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen:

Zoals beschreven in paragraaf 2.5 is in het parkeerbeleidsplan een parkeernorm voor onderhavige planlocatie opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het parkeerbeleidsplan.

h. er een planschadeovereenkomst is gesloten:

Zoals beschreven in hoofdstuk 10 is hebben de initiatiefnemers een planschaderisicoanalyse laten opstellen en zullen een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente Bernheze. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

i. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse:

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 heeft de gemeente Bernheze een positief stedenbouwkundig advies geschreven voor onderhavige planlocatie. De gemeente heeft in dit advies enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat onderhavige planlocatie aansluit bij deze randvoorwaarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

j. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden:

Zoals beschreven in paragraaf 6.1 is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

k. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan:

Zoals beschreven in hoofdstuk 9 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.

9. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

9.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het bouwplan ruimtelijk en functioneel in het wijzigingsplan is vertaald. Van belang is dat het wijzigingsplan zowel het ontwikkelingskader geeft voor het plangebied, als het kader voor beheer en handhaving van het plangebied.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels.

9.2. Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een wijzigingsplan uit één verbeelding bestaat. Met ingang van 1 juli 2008 bestaat een verbeelding uit een digitale en een analoge versie. Het wijzigingsplan omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding, die op haar beurt uit één kaartblad bestaat. Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven.

9.3. Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. begrippen;
2. wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de bestemmingen, die in het plangebied voorkomen. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

- bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) van de bestemming en de bestemming zelf;
- bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
- specifieke bouwregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
- ontheffing van de gebruiksregels: de gevallen waarin ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend;
- omgevingsvergunning: voor zover een bescherming van de bestemming door een omgevingsvergunning nodig is, zijn de vergunningplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

- overgangsrecht;
- slotregel.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor de ruimtelijke onderbouwing, inclusief haalbaarheidsonderzoeken, zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Voor onderhavige ontwikkeling moet enkele aanpassingen gedaan worden in het openbaar gebied (met name de aanleg van een nieuwe huisaansluiting voor het riool). Deze kosten en de plankosten worden verhaald met de leges. Zodoende is er geen reden om een anterieure overeenkomst te sluiten.

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door wijziging van het bestemmingsplan planschade ontstaat. Door de initiatiefnemers is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Bernheze waarin is bepaald dat een mogelijke schadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Derhalve zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente.

11. BIJLAGEN

Bij de toelichting van het wijzigingsplan is de volgende bijlage bijgevoegd:

- Akoestisch onderzoek geluidsbelasting op de gevel Mgr. van den Hurkiaan ong. te Heesch, d.d. 11 oktober 2012, kenmerk 12745-1



van schets tot oplevering **geregeld tot achter de komma**  **traject**

'traject heesch b.v.

A 't Dorp 13, 5384 MA Heesch T 0412 45 56 67 E info@trajectheesch.nl W www.trajectheesch.nl

Bank: Rabobank Oss Bernheze IBAN: NL 02 RABO 0120 0704 99

Ingeschreven bij KvK te 's-Hertogenbosch nummer 55072321 BTW-nummer: 851555068 B 01