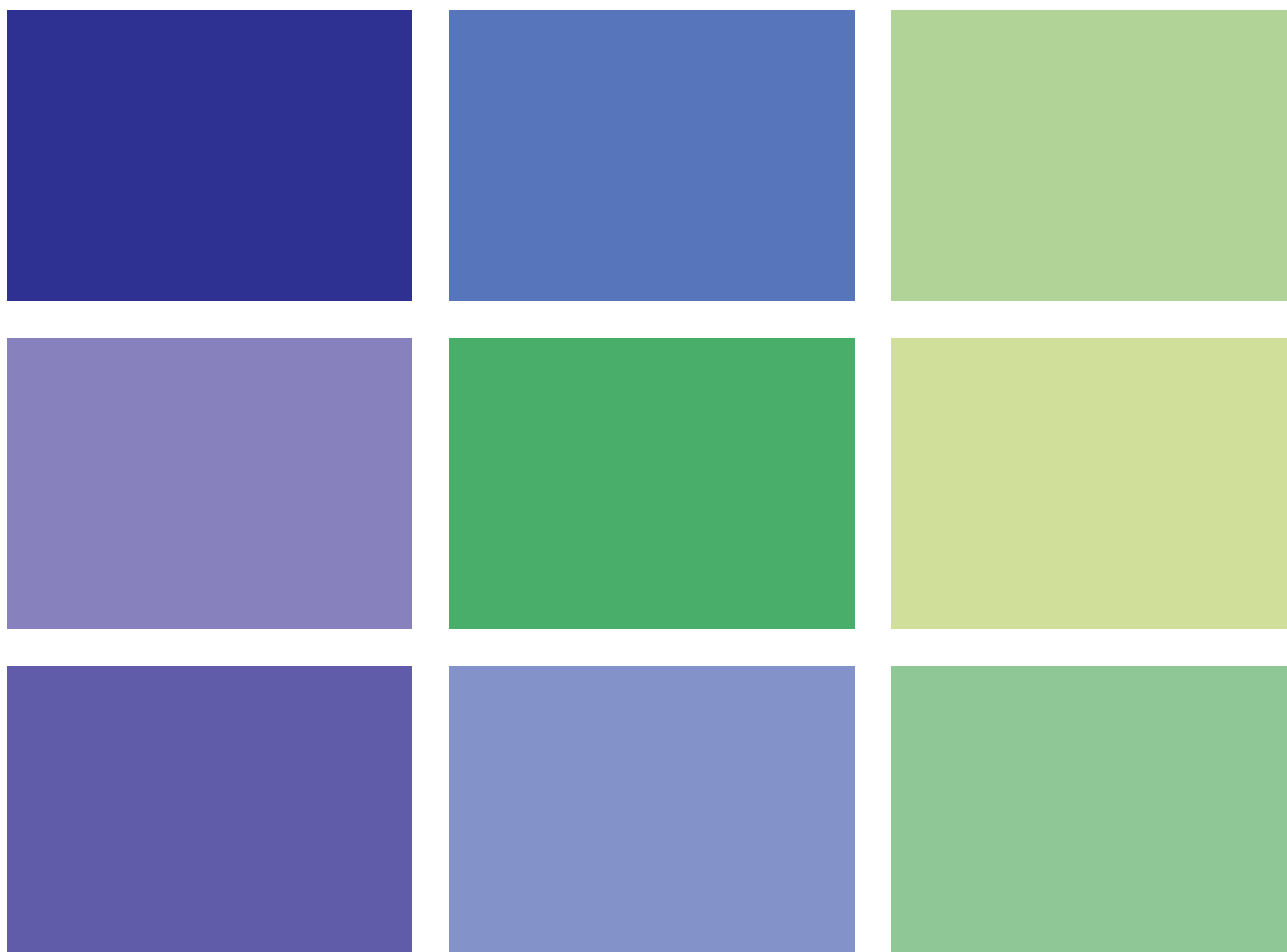


Ontwerpwijzigingsplan Schaapsdijk 7 te Loosbroek

Gemeente Bernheze



Ontwerpwijzigingsplan

Schaapsdijk 7 te Loosbroek

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

Juni 2015

Projectgegevens:

TOE03-0253211-01B

REG03-0253211-01B

TEK03-0253211-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.WPSchaapsdijk7-ow01

Datum

17 juni 2015

Opsteller(s)

HvG, CvdH, MV

Projectleider

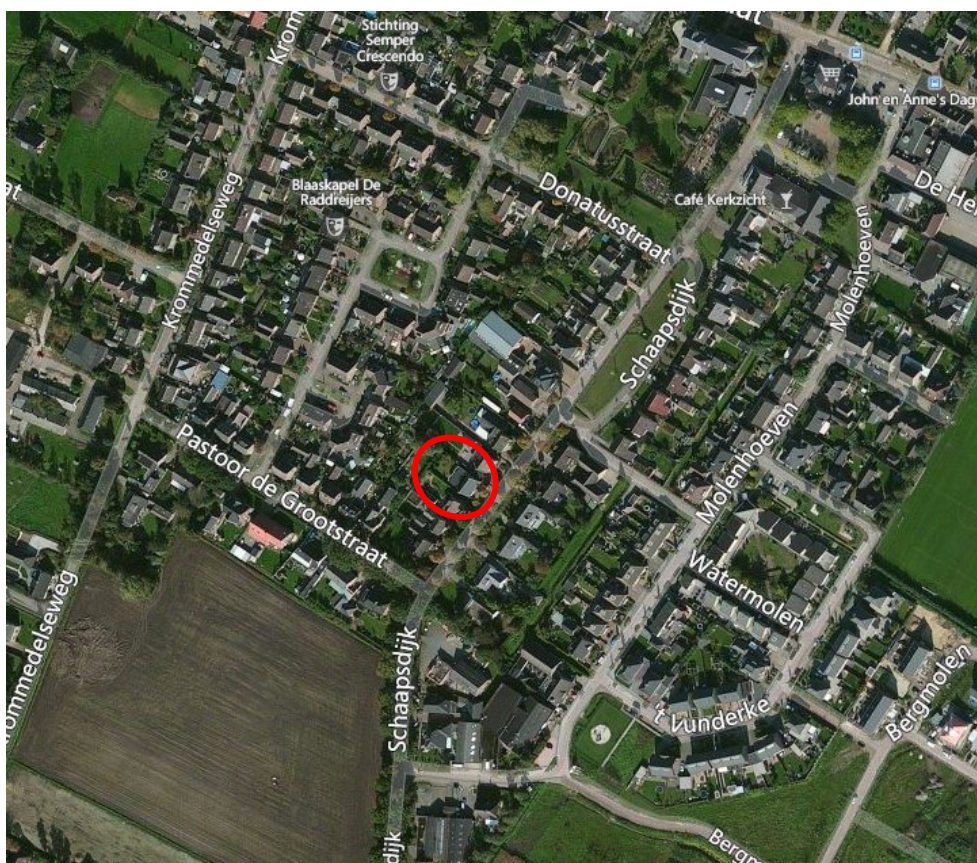
Jean Stevens

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Inhoud van de toelichting	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	5
2.3	Verkeerskundige aspecten	5
2.4	Vertaling naar wijzigingsplan	5
2.5	Juridische toelichting	6
3	Beleidskader	7
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Water	9
4.3	Bodem	9
4.4	Geluid	10
4.5	Luchtkwaliteit	10
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	11
4.7	Externe veiligheid	13
4.8	Kabels en leidingen	14
4.9	Flora en fauna	14
4.10	Verkeer en parkeren	14
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	14
5	Haalbaarheid	17
5.1	Financieel	17
5.2	Maatschappelijk	17



Ligging plangebied (Bron: Bing Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

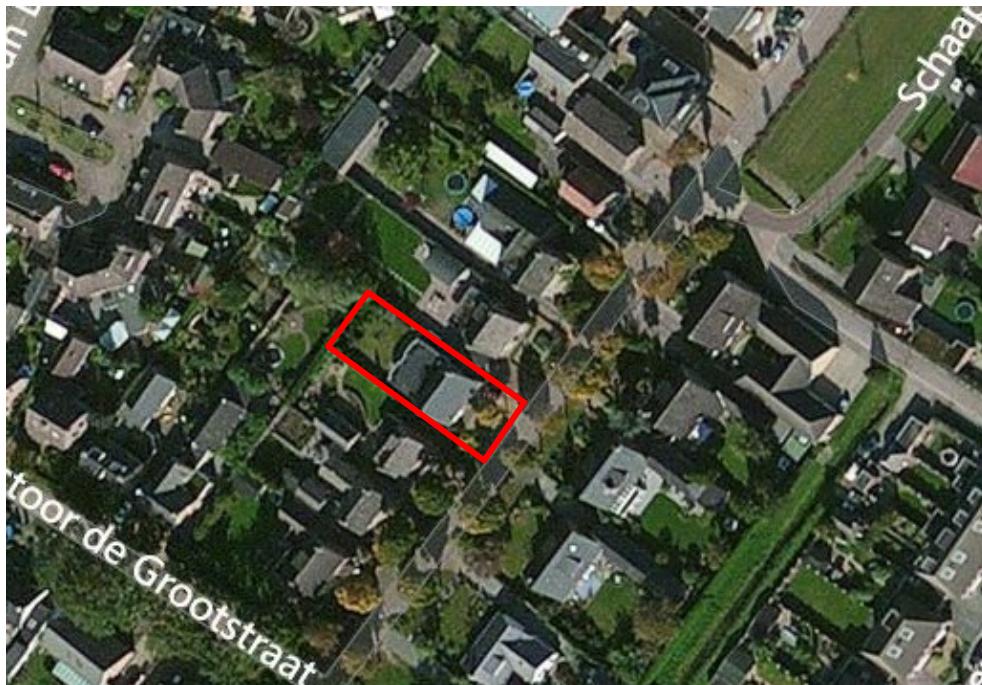
Op het perceel Schaapsdijk 7 te Loosbroek is de bestemming 'Kantoor' opgenomen. In de aanwezige bebouwing is alleen de functie 'kantoor' toegestaan. De gemeente Bernheze wil voor de huidige bebouwing mogelijk maken dat hier gewoond kan worden.

De omzetting van functie past niet direct binnen de regels van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', maar omdat in het vigerende bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen kan de gewenste ontwikkeling wel mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

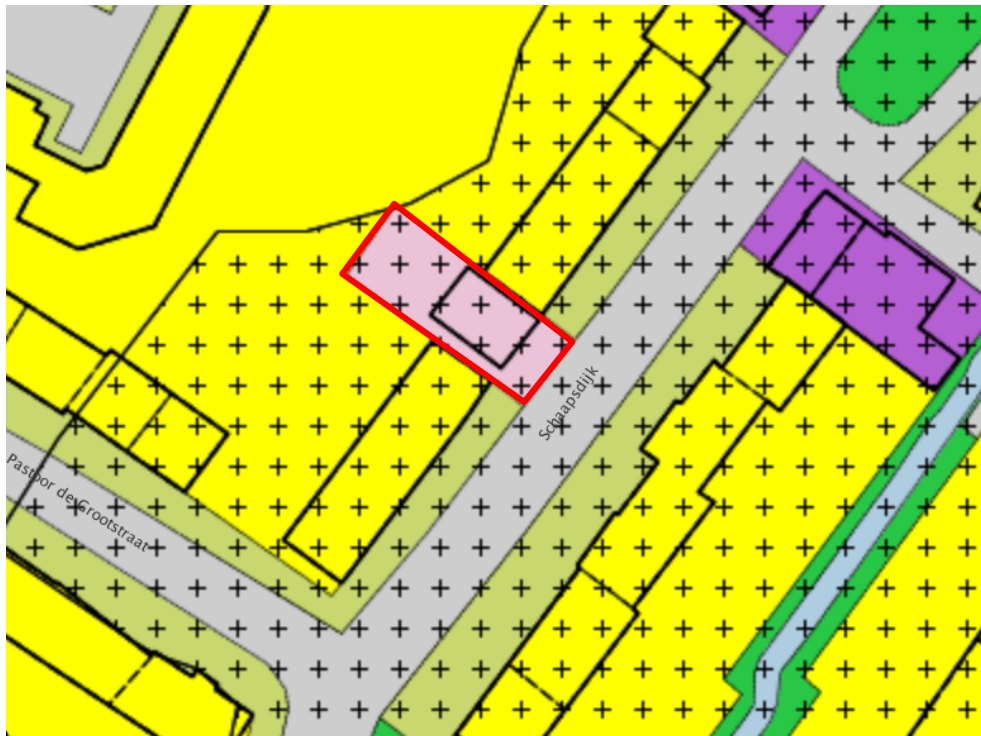
Het projectgebied van voorliggend wijzigingsplan ligt aan de zuidkant van Loosbroek. Het plangebied betreft het gehele perceel Schaapsdijk 7.

Op nevenstaande en onderstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Kantoor'. Daarbinnen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, onder voorwaarden, binnen het wijzigingsgebied de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Tuin' en/of 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' met plangebied in rood
(Bron: ruimtelijke plannen.nl)

In de wijzigingsbevoegdheid is het volgende opgenomen:

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

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

- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigen van de functie naar wonen is in het wijzigingsgebied mogelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.5 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de ontwikkeling worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Aanzicht kantoor Schaapsdijk 7 vanuit zuiden



Aanzicht kantoor Schaapsdijk 7 vanuit noorden



Straatbeeld Schaapsdijk

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de aanwezige bebouwing aan Schaapsdijk 7 is momenteel een kantoor gevestigd. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' de bestemming 'Kantoor' opgenomen. De uitstraling van de bebouwing wijkt echter weinig af van de woningen in de omgeving en past qua uiterlijk in de straat.

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief behelst de functiewijziging van Kantoor naar Wonen.

De bebouwing zal behouden blijven. De bebouwing bestaat uit één volume van één bouwlaag met een kap. De bebouwing is daarmee iets lager dan de woningen in de omgeving maar heeft aan de achterzijde wel een grotere aanbouw waarin de woonfunctie een plek kan krijgen.

2.3 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van het perceel blijft gelijk. Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Schaapsdijk. De intensiteit op deze weg is laag en het betreft een 30 km/uur weg waarop al een dubbele inrit is gerealiseerd. De verkeersaantrekkende werking van de woning is niet meer dan van het huidige kantoor. Door de functiewijziging naar een woning zullen de verkeersbewegingen niet toenemen. Er dient volgens het parkeerbeleid op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien, het parkeren zal daarom vóór de woning op eigen terrein plaatsvinden.

2.4 Vertaling naar wijzigingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Op het perceel worden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' van kracht.

De bestemmingen zijn toegekend aan de bebouwing in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van het woningtype vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

Om de nieuwe functie mogelijk te maken, is het bestaande bouwvlak overgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte, bouwhoogte en de gewenste bebouwings-typologie en het maximaal aantal wooneenheden toegekend.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktelaten voorgeschreven.

Deze regeling sluit aan bij eerder ontwikkelde standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Bernheze.

2.5 Juridische toelichting

De regels van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 1 juni 2011, blijven onveranderd van toepassing.

Bij dit wijzigingsplan zijn voor de helderheid en makkelijkere raadpleegbaarheid alle regels opgenomen.

3 Beleidskader

De functieverandering van Kantoor naar Wonen valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming 'Kantoor' in het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Voorliggende locatie is in het vigerend bestemmingsplan nog niet getoetst op de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De volgende planologische en milieuhygiënische aspecten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied relevant: water, bodem, geluid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, flora en fauna, verkeer en parkeren, archeologie/ cultuurhistorie en economische uitvoerbaarheid. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

4.2 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen relevante toename van het verhard oppervlak tot gevolg, omdat de bestaande bebouwing behouden blijft. De waterhuishoudkundige situatie wijzigt dan ook niet.

4.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Op de toepassingencarta van de regionale bodemkwaliteitskaart (2011) valt de locatie binnen de zone 'Natuur en landbouw', wat een zwaardere functiecategorie is dan Wonen. Op basis van dit onderzoek en de bestaande functie worden de gronden geschikt geacht voor de woonfunctie en is geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

Er worden geen belemmeringen met betrekking tot het aspect bodem voor de ontwikkeling verwacht. Daarom is een aanvraag vrijstelling bodemonderzoekspllicht gedaan. Deze aanvraag is 1 juni 2015 getoetst.

Het advies is dat er vrijstelling kan worden verleend voor de onderzoeksplicht naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde bouwlocatie. Het toetsingsformulier is als bijlage bij voorliggend wijzigingsplan opgenomen.

4.4 Geluid

4.4.1 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. De locatie is gelegen binnen een 30 km-zone en ligt niet binnen een onderzoekszone van de overige wegen. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet verplicht.

Omdat alle omliggende wegen de functie van een woonstraat en daarmee lage intensiteiten hebben, zullen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde voldoen en zal waarschijnlijk worden voldaan aan de binnenwaarde en een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek is daarom ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening (conform de Wet ruimtelijke ordening) niet noodzakelijk.

4.4.2 Industrielawaai

In de paragraaf hinderlijke bedrijvigheid wordt nader in gegaan op het aspect industrielawaai.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling onder andere geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied omvat de functiewijziging naar 1 woning. Het aantal woningen overschrijdt bij lange na niet het aantal woningen zoals gesteld in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met de regelgeving wat betreft luchtkwaliteit en ondervindt zodoende geen belemmeringen van dit aspect.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buiten- gebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Doordat het een woonstraat betreft en er op afstand van het plangebied bedrijvigheid aanwezig is kan het plangebied worden aangemerkt als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In en in de directe omgeving van het plangebied is de volgende bedrijvigheid aanwezig die hinder kan veroorzaken:

Schaapsdijk 12	bedrijf in de categorieën 1 en 2
Schaapsdijk 15	bedrijf in de categorieën 1 en 2
Schaapsdijk 4	bouwbedrijf, categorie 3.1
Schaapsdijk 2	timmerfabriek, categorie 3.1
Molenhoeven 5	machinefabriek, categorie 2
Molenhoeven 3	meubelfabriek, categorie 2

De bedrijven aan de Schaapsdijk 12 en 15 betreffen categorie 2 bedrijven die op een grotere afstand dan 30 meter tot het nieuwe woonkavel zijn gelegen, deze vormen geen belemmering.

Op ca. 70 meter afstand van het plangebied is aan Schaapsdijk 4 een bouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf betreft een categorie 3 bedrijf. Dit bedrijf is kleiner dan 2000 m², waarmee het een categorie 3.1 bedrijf betreft. De richtafstand bedraagt dan 50 meter. Ook dit bedrijf vormt voor de gewenste ontwikkeling geen belemmering.

De bedrijven aan Schaapsdijk 2 (richtafstand 50 meter) en Molenhoeven 3 en 5 (richtafstand 30 meter) liggen op nog grotere afstand van het plangebied. Ook deze bedrijven vormen geen belemmering.

Omdat voor alle bedrijven de richtafstand wordt gehaald vormt de woning ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de functiewijziging naar wonen.

4.7 Externe veiligheid

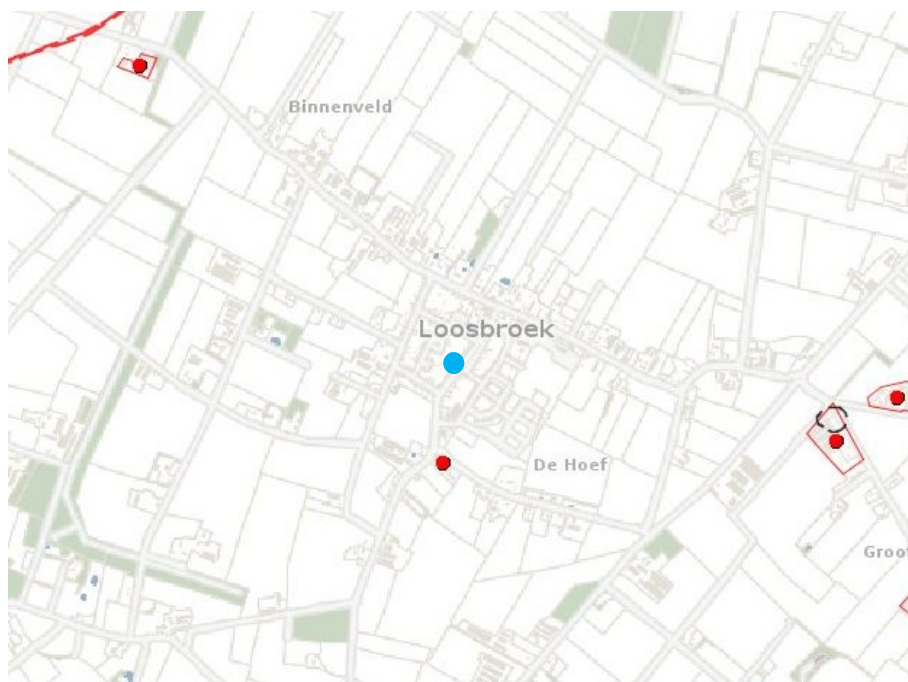
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied in blauw (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Conclusie

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transport. Er zijn daarom ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Omdat bij deze omzetting naar de bestemming Wonen de bestaande bebouwing niet gesloopt of aangepast zal worden, worden geen belemmeringen in het kader van Flora en fauna verwacht en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de straat Schaapsdijk. De realisatie van 1 woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren wordt op eigen terrein is opgelost. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd vóór de woning.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

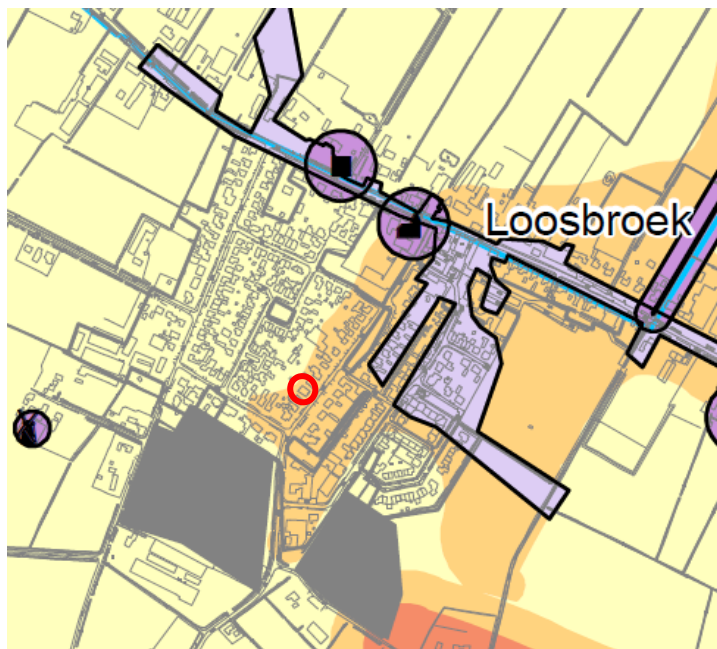
De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

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'.

De nota archeologiebeleid geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer en is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag.

Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden.

In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachting)waarde is aangegeven.



Beleidscategorie

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

Uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze met in rood plangebied
(Bron: gemeente Bernheze)

Categorie 1 (Archeologisch monument) is niet in het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' opgenomen omdat er geen archeologische monumenten binnen de gemeente Bernheze aanwezig zijn. De overige categorieën zijn doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Ten slotte is voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toegepast.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting met een onderzoeksverplichting bij >2.500 m². Het plangebied is kleiner dan 2.500 m². Uit voorstaande kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente Bernheze is de enige eigenaar van onroerend goed in het plangebied. De kosten zullen worden gedekt uit de verkoop van het pand.

5.1.2 Kostenverhaal

Aangezien de gemeente de enige eigenaar is binnen het plangebied zijn er geen kosten te verhalen.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Schaapsdijk 7 te Loosbroek' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

5.2.2 Vervolgprocedure

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

