



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 Sint-Servatiusstraat
tussen 29A en 31 te Heeswijk-Din-
ther

Initiatiefnemer

Familie Van Uden
Sint-Servatiusstraat 29A
5473 GA Heeswijk Dinther

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel



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 Sint-Servatiusstraat tussen 29A en 31 te Heeswijk-Dinther

Status: definitief

Datum: 9 februari 2018

Initiatiefnemer: Familie Van Uden
Sint-Servatiusstraat 29A
5473 GA Heeswijk Dinther

Projectnummer: 20151294-2

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:

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	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	12
4. Waarden en milieuhygiënische aspecten	13
4.1. Bodem	13
4.2. Water	13
4.3. Archeologie	14
4.4. Ecologie	16
4.5. Geluid	17
4.6. Lucht	18
4.7. Geur	18
4.8. Externe veiligheid	19
4.9. Milieuzonering	20
4.10. Verkeer en parkeren	21
4.11. Conclusie onderzoeken	21
5. Stedenbouwkundige aspecten en inrichting plan	21
6. Uitvoerbaarheid	23
6.1. Economische uitvoerbaarheid	23
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7. Juridische aspecten	24
8. Conclusies wijzigingsplan	25

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Watertoets
3. Rapportage externe veiligheid

Regels
Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

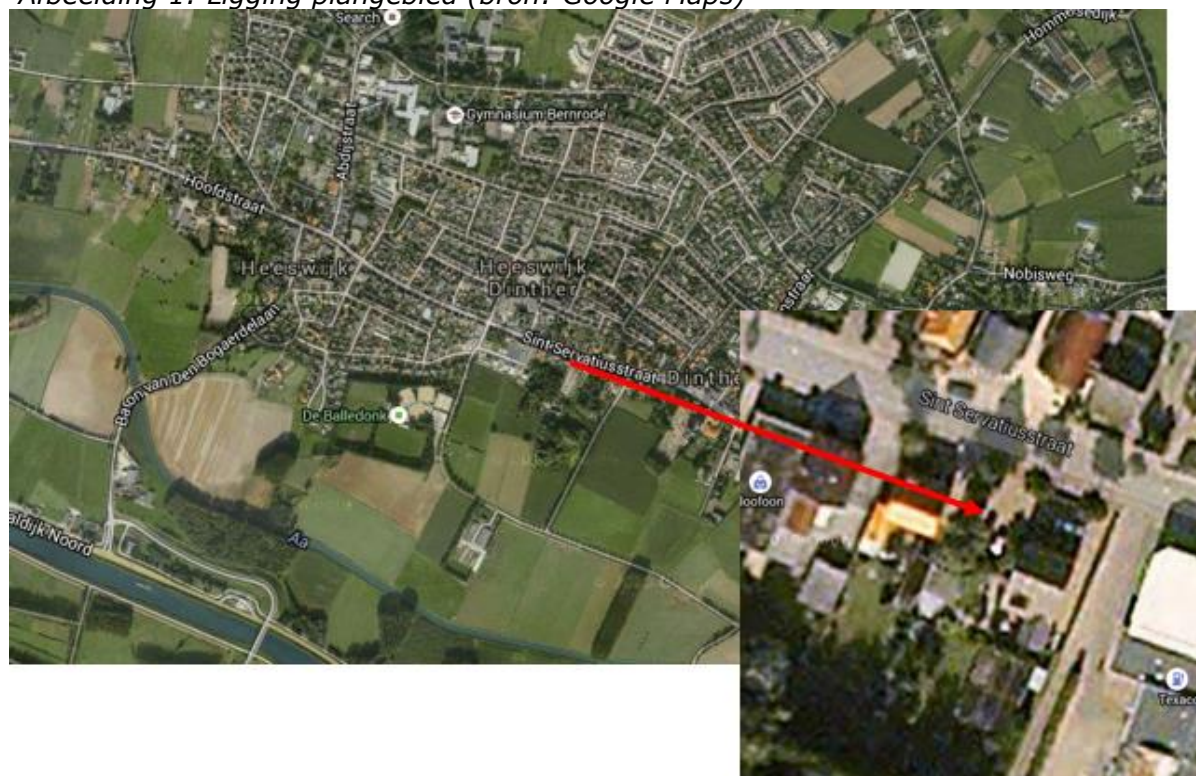
In het kader van het voornemen familie Van Uden (initiatiefnemer) voor het planologisch mogelijk maken van een extra woning op het perceel aan de Sint-Servatiusstraat tussen 29A en 31 in Heeswijk-Dinther is een principeverzoek bij de gemeente Bernheze ingediend. Het voornemen dat door de initiatiefnemer 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. 16 april 2015 aangegeven dat, het beoogde wijzigingsplan kan worden gerealiseerd onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 18.5, 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 voorgenomen plan te realiseren, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld om aan te tonen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en er geen ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen bestaan.

1.2. Ligging plangebied

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel te splitsen ten behoeve van het oprichten van een extra woning op het woonperceel aan de Sint-Servatiusstraat tussen 29A en 31 te Heeswijk-Dinther.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther in de gemeente Bernheze en behoort momenteel tot het perceel aan de Sint-Servatiusstraat 29A. Nagenoeg direct aan de zuidzijde van het perceel begint het buitengebied. Zie onderstaande afbeelding. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bernheze, sectie C, nummer 3039.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)



1.3. Het vigerende bestemmingsplan

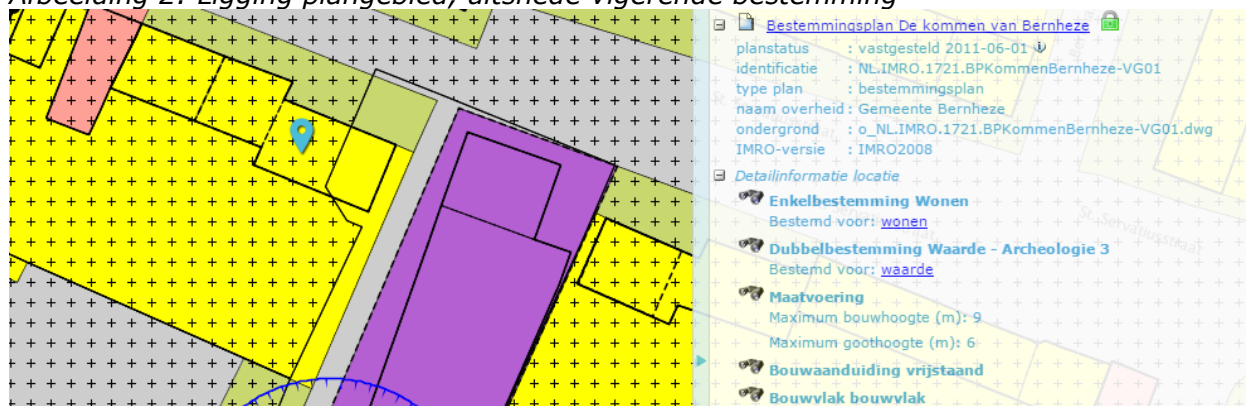
Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" (vastgesteld d.d. 01-06-2011, in werking d.d. 17 november 2011). Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemming "Wonen" heeft. Ter plaatse is het niet toegestaan om een woning op te richten. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid.

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

- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming 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



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 woonperceel met siertuin, schuur, berging en fietsenberging. De tuin is ruim en de schuur ligt aan de brede inrit welke rechts ligt van de bestaande woning aan de Sint-Servatiusstraat 29A. Op de onderstaande foto's is de huidige woning met tuin en op- en inrit te zien alsmede de schuur.

Afbeelding 3: Huidige situatie planlocatie

Tuin



Straatgevel schuur



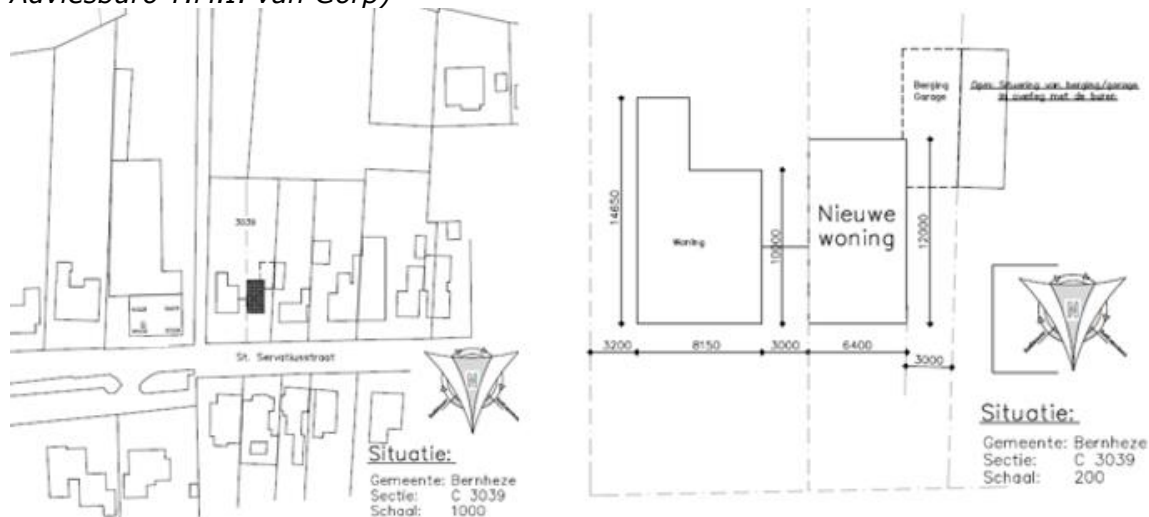
Bestaande woning met inrit en schuur



2.3. Planbeschrijving

In de nieuwe situatie worden één extra vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. 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 16 april mei 2015 van de gemeente Bernheze. Hierin is onder andere aangegeven dat vrijstaande woningen onderling op minimaal 6 meter van elkaar dienen te komen te liggen. De kleinere afstanden in onderhavig plan zijn stedenbouwkundig akkoord bevonden mits de bouwmassa een bescheiden omvang heeft. Een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter is passend in het straatbeeld.

Afbeelding 4: impressies van toekomstige situatie (Bron: Bouwkundig Ontwerp, Tekening & Adviesburo T.M.I. van Gorp)



Straatbeeld St. Servatiusstraat



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 onder meer 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.

Conclusie

Onderhavig wijzigingsplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is dit wijzigingsplan niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

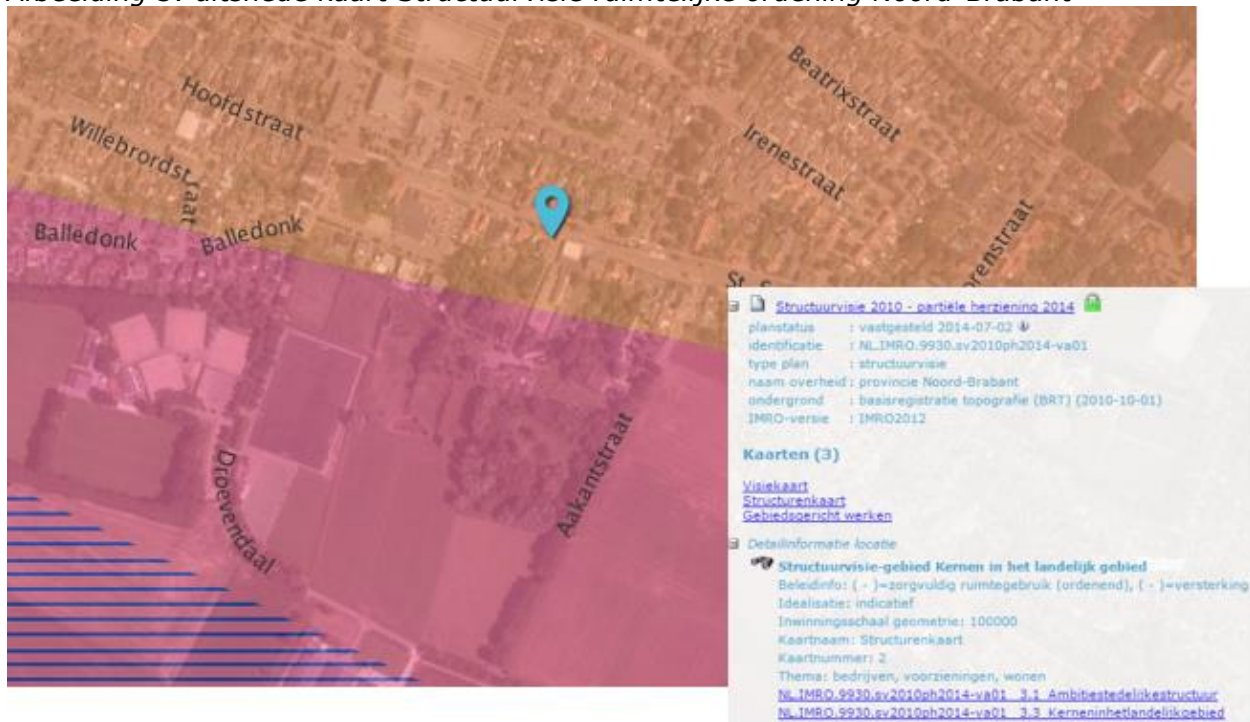
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie, zie onderstaande afbeelding, ligt de planlocatie in 'Kernen in het landelijk gebied'.

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt op een concentratie van verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering in het stedelijk gebied goed worden benut. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied.

Het beleid uit de structuurvisie is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Hierna wordt nader ingegaan op de provinciale verordening.

Afbeelding 5: uitsnede kaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

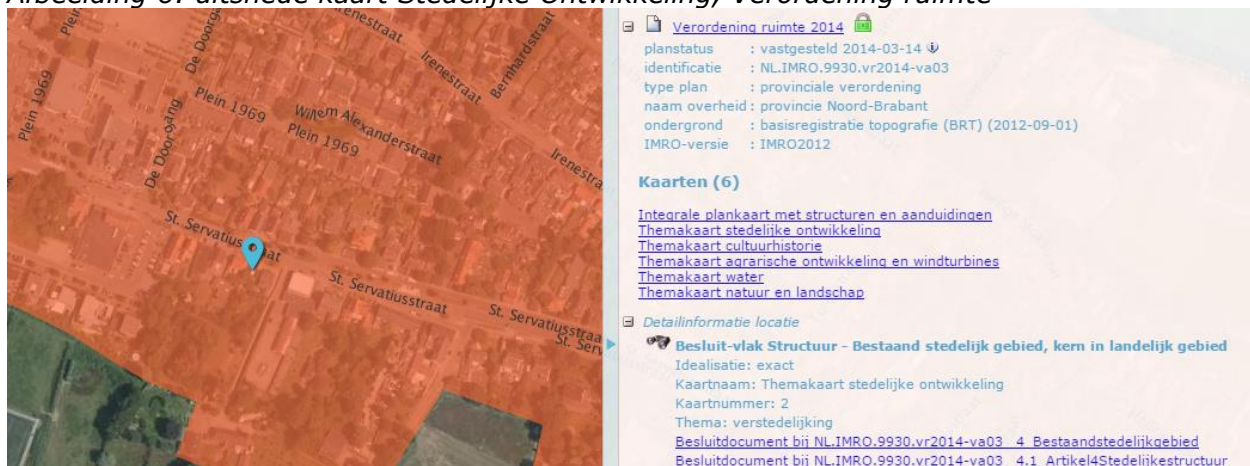


Verordening ruimte Noord-Brabant

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.

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'.

Afbeelding 6: uitsnede kaart Stedelijke Ontwikkeling, Verordening ruimte



Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. In de Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen.

In artikel 3.1 van Verordening ruimte worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting, bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Uiteraard dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit. Tevens wordt een relatie gelegd met afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Zij kunnen daarnaast betrekking hebben op de aard van de woningen. Daaronder worden onder meer begrepen woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, personen met een zorgvraag, jongeren en starters op de woningmarkt, in het bijzonder voor zover deze groepen behoren tot de lagere inkomensgroepen.

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is.

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.

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 kern van landelijk gebied. 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 zowel milieubeleid als 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 18.5 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.

In het kader van onderhavige ruimtelijke procedure is verkennend bodemonderzoek verricht. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen kort weergegeven

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er is ten hoogste een licht verhoogde concentratie in de (onder)grond aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er volgens MILON bv geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentratie wordt niet zinvol geacht.

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

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.

In het kader van het toekomstige bouwplan is een watertoets. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen kort weergegeven

Op de onderzoekslocatie zal herinrichting plaatsvinden in de vorm van 1 extra woning met bijgebouw. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uit ziet. Hierin is de achtertuin buiten beschouwing gelaten omdat die niet zal wijzigen. Voor de onderzoekslocatie is het deel van het perceel genomen vanaf de straat tot en met de achterzijde van de huidige bijgebouwen.

Tabel 1: Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ²	Toekomstig m ²
Huidige woning 29A	100	100
Huidige bijgebouwen	51	-
Huidige groenstrook	55	-
Toekomstige woning	-	77
Toekomstig bijgebouw	-	36
Verharding (terras/inrit/etc.)	401	394
Totaal verhard/bebouwd	552	607
Totaal terrein	607	607

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak per saldo toeneemt met circa 55 m². Uit opmerkingen van de gemeente blijkt echter dat aftrek van sloop en opgebroken verharding niet in mindering mag worden gebracht. Hierdoor bedraagt het te compenseren oppervlak $51 + 55 + (401 - 394) = 113$ m².

Afvalwater

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

Hemelwatervoorziening en dimensionering

Als oplossingsrichting wordt gedacht aan het aanleggen van een zakvijver. Deze dient een bergingsvermogen te hebben van 1,13 m³.

Door de aanleg van de zakvijver op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap en de bergingseis van de gemeente en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

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

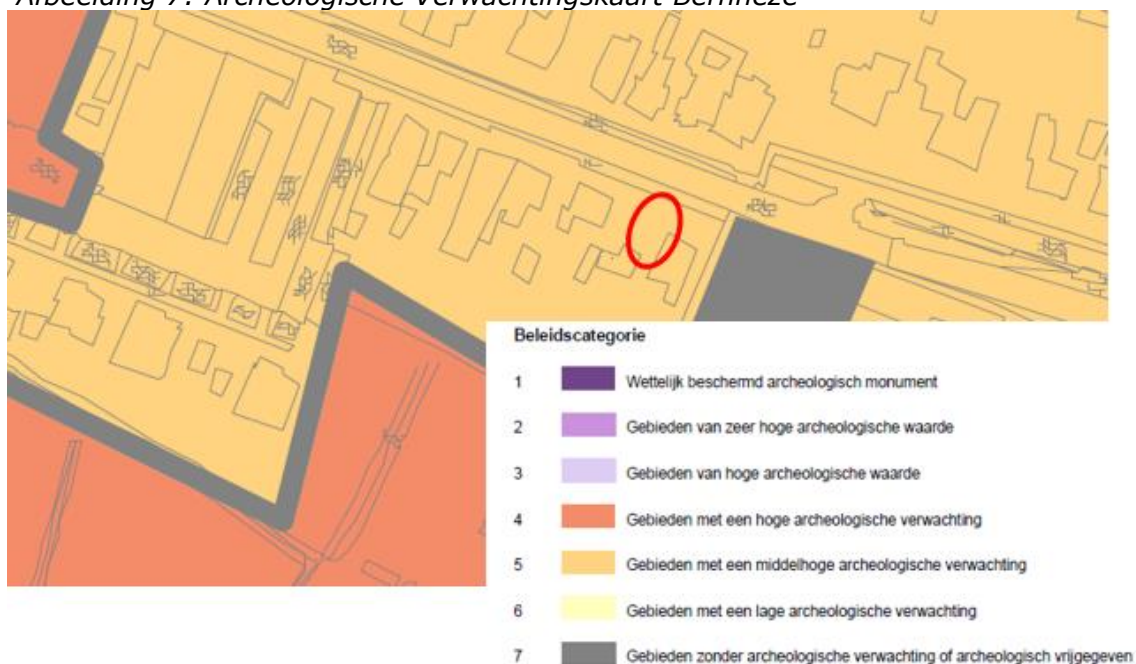
4.3. Archeologie

Doel van archeologisch 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 archeologisch 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.

Archeologisch 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 een middelhoge archeologische verwachting. Om eventueel aanwezige archeologische waarden veilig te stellen wordt dit wijzigingsplan voorzien van regels en een verbeelding met hierin opgenomen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Archeologisch onderzoek is verplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Afbeelding 7: Archeologische Verwachtingskaart Bernheze



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

Conclusie:

Gezien het feit dat de verstoringsoppervlakte ruim onder de 2.500 m² blijft, is in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure geen nader archeologisch onderzoek nodig. Door het toepassen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" worden bij bouw- en graafwerkzaamheden die de voorstoringsdiepte én -oppervlakte wel overschrijden eventuele archeologische waarden veilig gesteld.

Het feit, dat voor de voorgenomen ontwikkeling gezien het geringe verstoringsoppervlak geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd, betekent niet dat geen arche-

ologische waarden aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Er geldt een wettelijke meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten op basis van art. 53 van de aangepaste monumentenwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

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 vergaand gecultiveerde siertuin welke intensief wordt gebruikt ten behoeve van huiselijk recreatief gebruik, gebruik van de bijgebouwen en het parkeren van voertuigen. Ten behoeve van onderliggend wijzigingsplan is op 20 mei 2015 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 de sloop, 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. Een groot deel van het perceel bestaat overigens momenteel uit gazon, bijgebouwen en verharde inrit.

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

Met betrekking tot de sloop van de bijgebouwen wordt eveneens geen aantasting verwacht van, van belang zijnde, flora en fauna. De bijgebouwen betreffen objecten waarin weinig tot geen mogelijkheid is tot verblijven en schuilen. De bijgebouwen zijn opgetrokken uit enkels-teens muren zonder betimmering en een golfplaten dak zonder dakbeschot. Ook hier bestaat geen mogelijkheid voor het verblijven en schuilen van met name vogels en vleermuizen.

Doordat de ontwikkeling geheel plaatsvindt binnen een intensief gebruikte siertuin (deze begroeiing vormt geen habitat van enig ecologisch belang) met niet voor verblijf geschikte bebouwing, 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.

Aanvullend is door de gemeente vermeld dat de lindebomen aan de Sint-Servatiusstraat als waardevol zijn aangemerkt. Dit betekent dat deze bomen duurzaam in stand gehouden dienen te worden. Er zal dan ook geen kapvergunning worden verleend naar aanleiding van een eventuele aanvraag.

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.

Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied zijn alleen 30 km/uur wegen gelegen. In artikel 74 staat tevens beschreven dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur er geen geluidonderzoek hoeft plaats te vinden. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kunnen deze wegen (juridisch gezien) ook niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder en kunnen er derhalve, indien dat noodzakelijk zou zijn, ook geen hogere waarden worden vastgesteld.

In voorkomende gevallen kan een 30 km/uur weg met een relatief hoge verkeersdruk aan (vracht)wagens in combinatie met een niet-vlakke bestrating (klinkerbestrating) toch voor een hoge geluidsbelasting zorgen. Deze weg moet dan tevens bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat beschouwd worden. Daartoe is informatie ingewonnen bij de gemeente Bernheze over verkeersintensiteiten. Uit deze informatie blijkt dat ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" onderzoek naar wegverkeerslawaai is uitgevoerd door Haskoning. Het aantal voertuigen dat in dit onderzoek is gehanteerd voor het jaar 2006 bedraagt 7.100 per etmaal voor de Sint-Servatiusstraat. De prognose die is gehanteerd voor het jaar 2020 bedraagt in dit onderzoek 7.500 voertuigen per etmaal.

Inmiddels is er een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd waardoor het aantal voertuigen door de Sint-Servatiusstraat significant afneemt. Het aantal voertuigen per etmaal bedraagt namelijk 3.900. Op basis van deze substantiële afname is aannemelijk gemaakt dat er akoestisch gezien sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het wijzigingsplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

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 één extra woning. 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

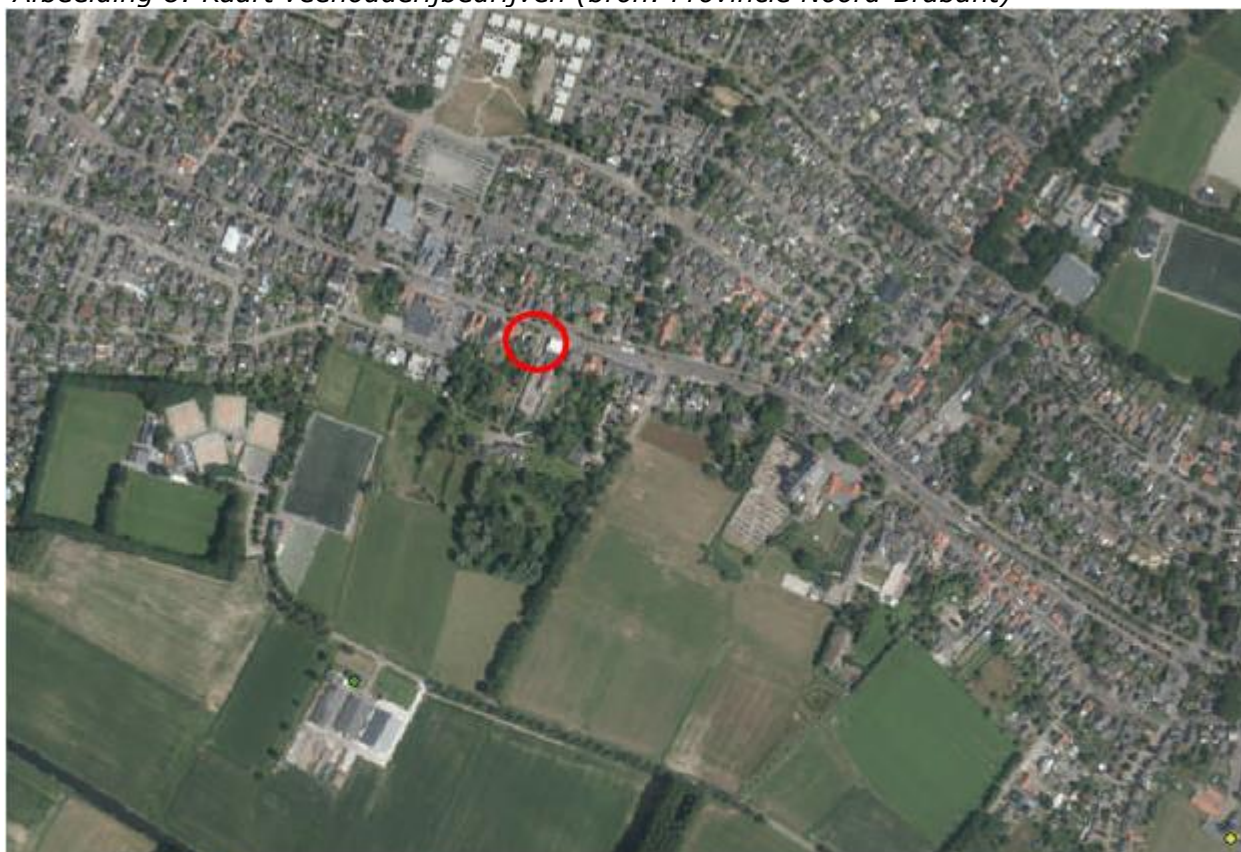
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 400 meter afstand. Geur vanuit veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plan. Ook zou het plan een belemmering kunnen vormen 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 kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plan een aanvaardbaar 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)



Veehouderijbedrijf

- 0.000000 - 30.000000
- 30.000001 - 70.000000
- 70.000001 - 300.000000
- 300.000001 - 500.000000
- 500.000001 - 10000.000000

Voormalig veehouderijbedrijf



Voormalig veehouderijbedrijf



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 risico-bronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt.

Ten behoeve van het aspect externe veiligheid is onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er ten aanzien van geen enkele risicobron sprake is van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de rapportage voor externe veiligheid wordt verwezen naar bijlage 3.

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 hanterbaar 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 zone-ring tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het bestemmingsplan zijn binnen de bebouwde kom bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. De maximale afstanden die hiervoor gelden, bedragen respectievelijk 10 en 30 meter. Binnen 30 meter van de nieuwe woning is echter geen bedrijf met milieucategorie 2 gelegen. Het enige bedrijf met een zwaardere milieucategorie is het tankstation met lpg aan de Sint-Servatiusstraat 25.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied enkele bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn. Op ongeveer 27 en 15 meter afstand zijn respectievelijk "Detailhandel" en een "Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg aanwezig". Voor detailhandel geldt een milieucategorie met bijbehorende richtafstand van 10 meter. Voor het lpg-station geldt een milieucategorie 3.1 (Benzineservicestation met LPG < 1.000 m³/jaar) met bijbehorende richtafstand van 50 meter (gevaar). Indien uitgegaan kan worden van gemengd gebied dan gelden de afstanden 0 respectievelijk 30 meter.

In de vorige paragraaf is nader ingegaan op het lpg-station in relatie tot het aspect externe veiligheid (gevaar). Hieruit is gebleken dat gevaar/externe veiligheid voor de bouw van de

toekomstige woning geen belemmering vormt. Tevens vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van het lpg-station omdat er tussen het station en de toekomstige woning reeds woningen aanwezig zijn.

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 (woning) leiden. Bij het nieuwe bouwvlak van de woonbestemming 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 één extra vrijstaande woning.

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 1.240 m². Uitgaande van een woning met bijgebouw die passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan (voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m² en 800 m² geldt een bebouwingspercentage van maximaal 70% respectievelijk 50%), blijft er voldoende ruimte over om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

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

Verkeerstechnisch is het geen probleem om de nieuwe woning op te richten. Ter plaatse bestaat immers al een inrit welke uitweegt aan de Sint-Servatiusstraat.

4.11. Conclusie onderzoeken

Op basis van de hiervoor onderzochte waarden en milieuhygiënische aspecten kan worden geconcludeerd dat er vooralsnog geen belemmeringen bestaan om onderhavige ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

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.

De Sint-Servatiusstraat bestaat uit een lint bebouwde straat. Er staan woningen uit verschillende tijdsperiodes en met diverse architectuurstijlen. Het bebouwingstype/-ritme bestaat uit vrijstaande en geschakelde woningen. De rooilijn verspringt licht. De woningen hebben een bescheiden massa. De massaopbouw bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met kap. Volgens het bestemmingsplan mogen woningen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter. Voor onderhavig bouwplan geldt een zijdelingse bouwperceelsgrens van 2 meter (door gemeente toegestane afwijking van de standaard 3 meter). In de verbeelding behorende bij onderhavig plan is rekening gehouden met de zijdelingse bouwperceelsgrens door de ligging van het bouwvlak hierop af te stemmen.

De goothoogte is maximaal 6 meter en de nokhoogte is maximaal 9 meter.

De onderlinge afstand tussen de op te richten woning en de naastgelegen bestaande vrijstaande woning(en) dient dus 5 meter (2 + 3 meter) te bedragen. De te realiseren nieuwe woning staat op 2 en circa 5 meter afstand van de naastgelegen woningen (29A en 31). De afstand tussen woningen van het lint is vaak 2 tot 5 meter. De kleinere afstand tussen de woningen in onderhavig plan is stedenbouwkundig akkoord voor de gemeente mits de bouwmassa een bescheiden omvang heeft. De goothoogte van 6 meter is in het betreffende straat beeld te fors. Daarom wordt een maximale goot- en nokhoogte van 5 en 9 meter als passend in het straatbeeld bevonden.

Stedenbouwkundig is het realiseren van de extra woning akkoord, mits rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Afstand tot de naastgelegen woningen bedraagt minimaal 2 meter (oostzijde) en 5 meter (westzijde);
- Maximale goot- en nokhoogte bedragen 5 en 9 meter.

Er is voor wat betreft de (overige) 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 woning 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 exploitatiekosten worden middels leges op de initiatiefnemer verhaald.

Als het bouwplan wordt gerealiseerd, bestaat de kans dat uit het wijzigingsplan 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. Voor deze ontwikkeling hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten.

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 woning past binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 18.5 van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. De mogelijkheid tot het realiseren van één extra woning wordt toegevoegd, maar de woonbestemming blijft gehandhaafd. Het is 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. 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 woning wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De mogelijke archeologische waarde wordt op de planolocatie beschermd door een dubbelbestemming voor Archeologie. De woning zal een inhoud hebben van meer dan 350 m³ en zijn gelegen aan de openbare weg. Er is met de ontwikkeling van de woning geen sprake van (de creatie van) een hoeksituatie. 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".