



OMGEVINGSVERGUNNING ZONNEGOLVEN

ontwerp



Zonnegolven

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	4
1.4 Leeswijzer toelichting	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied	7
2.2 Toekomstige situatie plangebied	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	15
4.1 Milieu	15
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3 Water	22
4.4 Flora en Fauna	24
4.5 Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	29
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Ruimtelijke onderbouwning

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan In Goede Aarde is steeds de bedoeling geweest om in Zonnegolven II vier rijen met woningen te realiseren. Sinds 2012 hebben gesprekken plaats gevonden om woningbouw ter plaatse van Zonnegolven II in twee fasen te realiseren.

Fase 1 (de twee noordelijke rijen aan de oostzijde van het plangebied) komt tot stand door de samenwerking tussen de woonstichting, de gemeente en Stam + De Koning. De onderhandelingen voor fase 2 (de twee zuidelijke rijen aan de oostzijde van het plangebied) zijn eind 2014 in een stroomversnelling gekomen. Voor een deel van fase 2 geldt op grond van het geldende bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, de bestemming Tuin.

Bij toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning is gebleken dat de aanvraag in strijd is met het voor dit gebied geldende bestemmingsplan. De gemeente is in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van de aanvraag. Dat gebeurt dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure.

Voor de uitgebreide procedure dient de aanvraag omgevingsvergunning te worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwning. Met voorliggende onderbouwning wordt daarin voorzien.

1.2 Ligging plangebied

Voor zes woningen werd geen rechtstreekse bouwtitel toegekend met bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, omdat hiervoor het kostenverhaal niet was verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan. Op onderstaande afbeelding is weergegeven voor welke woningen dit aan de orde was. Voor deze woningen werd een bestemming Tuin toegekend.



Afbeelding: begrenzing plangebied

Nu er met de ontwikkelaar inmiddels een overeenkomst is gesloten, kan alsnog worden voorzien in een planologische regeling voor het mogelijk maken van deze woningen. Met groene contour is het gebied aangeduid waar ten behoeve van het bouwplan dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, namelijk het gedeelte van dit bestemmingsplan met de bestemming Tuin.

1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor een deel van de woningen geldt een rechtstreekse bouwtitel (bestemming Wonen - 2) op grond van bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening. De maximum bouwhoogte bedraagt hier 10 meter. Voor 6 woningen geldt (gedeeltelijk) de bestemming Tuin. Voor deze 6 woningen moet met onderhavige omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan zodat in het verlengde van de woningen met bestemming Wonen - 2 gebouwd kan worden.



1.4 Leeswijzer toelichting

In hoofdstuk 2 wordt het plan nader beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van Rijk, provincie en de gemeente beschreven. De sectorale aspecten en juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen worden toegelicht in hoofdstuk 4 en 5.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een deel van deelgebied 3 in het vigerende bestemmingsplan "In Goede Aarde, 2e herziening". Deelgebied 3 in dat plan betreft het oostelijke deel van het gebied 'Zonnegolven'.

Aan dit gebied is door gedeputeerde staten van Noord-Brabant goedkeuring van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" onthouden (besluit van 23 januari 2001, kenmerk nr. 685421). Omdat er geen sprake meer is van een stankcirkel van het voormalige agrarisch bedrijf Meulendijs - de milieuvergunning is per 7 juni 2005 ingetrokken - wordt het mogelijk om ter plaatse woningen toe te voegen.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

In het kader van bestemmingsplan In Goede Aarde tweede herziening is een inrichtingsschets opgesteld. Uit deze inrichtingsschets valt af te leiden dat de woningen de volgende beweging van aangrenzende woonbebouwing doorzetten.



Afbeelding: bouwplan



Afbeelding: artist impressies

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Op 30 december 2011 (wijziging 1 oktober 2012) is het Barro in werking getreden. In de Structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en - spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het plangebied.

3.1.1.1 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 6 extra woningen in de kern Bostel, gemeente Bostel. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; het plangebied heeft geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het Barro. Voor het plan zijn ten aanzien van dit beleidsonderdeel dus geen knelpunten te verwachten.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de (bestaande) ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling. De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit een initiatief (vraag) vanuit de markt. Deze vraag naar woonruimte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied voegt slechts enkele woningen toe aan het bestaande hoeveelheid woningen in het plangebied en voldoet daarmee aan de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2.1 Conclusie

Het bouwplan betreft een herstructurering van bestaand stedelijk gebied en biedt en past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Een en ander is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

3.2.1.1 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 5 extra woningen op een tuinbestemming binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Boxtel. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

3.2.2.1 Conclusie

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

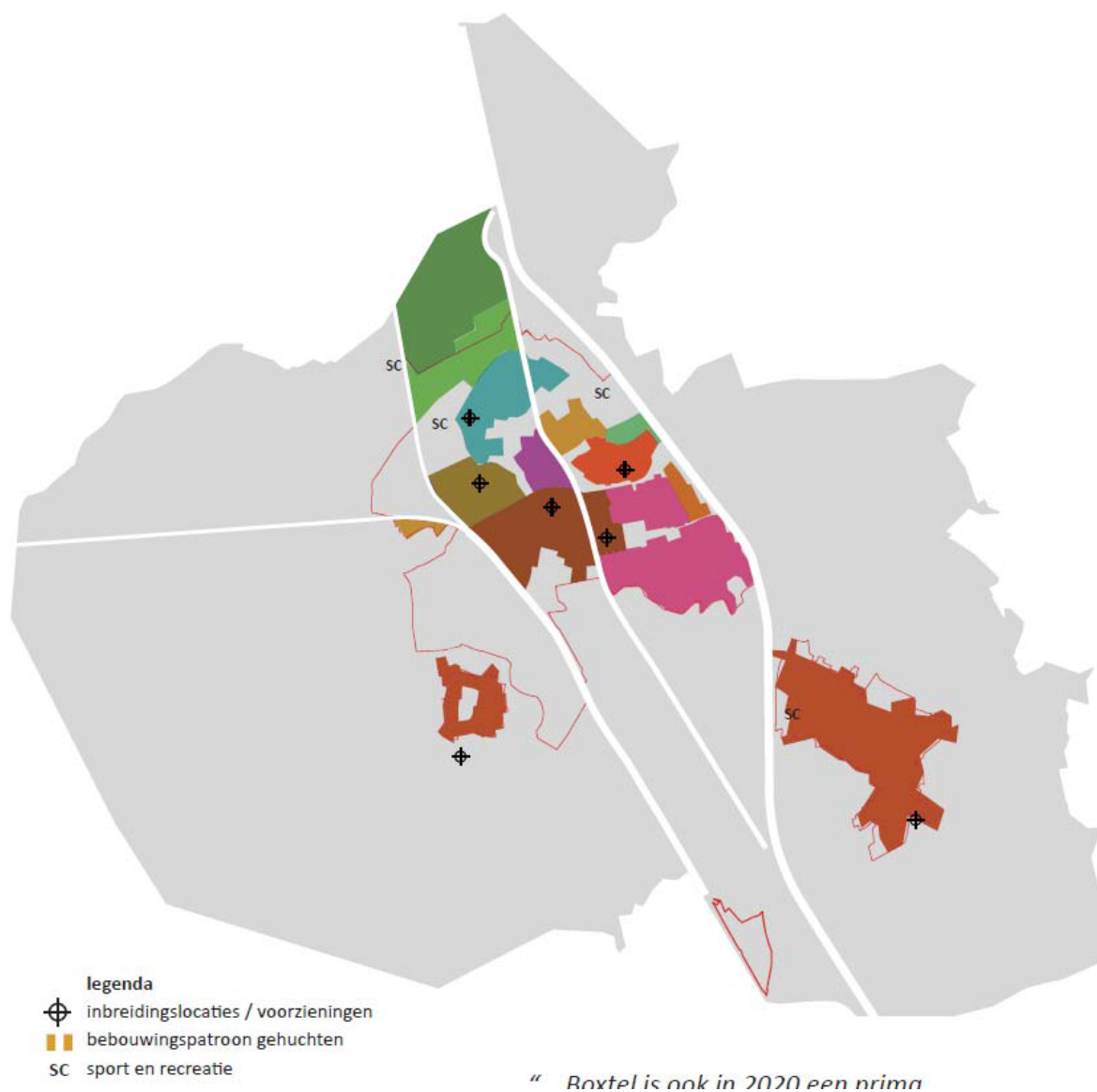
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In 2011 heeft de gemeente Boxtel een nieuwe structuurvisie Verfrissend Boxtel vastgesteld. Deze structuurvisie bestaat uit drie hoofdproducten:

- **Atlas van Boxtel:** Een heldere, overzichtelijke ruimtelijke analyse van wat Boxtel is met een inventarisatie van kwaliteiten, ambities en knelpunten. Ook wordt hierin de ruimtelijke opgave gedefinieerd.
- **Strategische Agenda van Boxtel:** Een set van te maken integrale ruimtelijke strategische keuzes en oplossingsrichtingen (in woord en beeld).
- **Bedrijfsplan van Boxtel:** Een meerjaren investeringsplanning waarin tot uitdrukking komt hoe de kwaliteiten en de richtinggevende uitspraken leiden tot programma's en financiële claims (gesegmenteerd, gefaseerd).

In de structuurvisie worden uitspraken gedaan ten aanzien van de gewenste toekomstige woonkwaliteit in Boxtel. Deze woonkwaliteit vormt de basis voor Boxtel om stabiel te blijven en om nog te kunnen groeien. Een aantrekkelijke leefomgeving en een sterk herkenbaar centrum vormen de dragers, voor bestaande en voor nieuwe bewoners. Boxtel heeft een uitstekende ligging en ontsluiting op nationaal niveau. Boxtel is een niche tussen stad en dorp; dat geeft intimiteit en maat en schaal aan woningen en voorzieningen, die past bij Boxtel en door bewoners als prettig wordt ervaren. De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed gespreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot afronden (met kleinschalige uitbreidingen) en inbreiden/ herstructureren. De woonvisie biedt mogelijkheden voor starters en senioren. Boxtel heeft een groene gevarieerde omgeving, en niet alleen in het buitengebied, dat in de leefomgeving nog meer als woonkwaliteit kan worden uitgenut. De openbare ruimte meer direct inrichten op het wonen. Voldoende mogelijkheden bieden voor alle generaties om te ontmoeten, te ontwikkelen en onderdeel te blijven uitmaken van de omgeving.



Afbeelding: inbreidingslocaties

3.3.1.1 Conclusie

Onderhavige omgevingsvergunning maakt de afronding van het gebied In Goede Aarde mogelijk middels kleinschalige inbreidingen. In de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als mogelijk inbreidingslocatie. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de structuurvisie Verfrissend Bostel.

3.3.2 Gemeentelijke woonvisie

De Woonvisie 2010-2014, zoals deze in januari 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad vormt de basis van het gemeentelijk beleid. De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn:

- binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector gebouwd;
- voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en labeling van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad;
- bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda;

- een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen;
- aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving;
- een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

Tot 2015 zal Boxtel 850 woningen aan de bestaande voorraad moeten toevoegen om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die verwacht dat de bevolkingsgroei van de laatste jaren tot en met 2020 doorzet. Boxtel zal dan rond de 30.825 inwoners tellen. Om de benodigde 850 woningen te kunnen bouwen, moet voldoende harde plancapaciteit worden gecreeerd. De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor starters en senioren, in de huur- en koopsector. Dit moet worden meegenomen bij de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen. In Boxtel is het bouwen van extra woningen een lastige opgave vanwege het ontbreken van voldoende geschikte inbreidingslocaties en het volledige ontbreken van uitbreidingslocaties.

3.3.2.1 Conclusie

De beoogde woningen vormen een logische afronding van het gebied en voegen zich op een natuurlijke wijze in het stedelijk weefsel. Het nu voorliggende bouwplan heeft een zeer hoog duurzaamheidsgehalte en biedt woningen in diverse segmenten, waarmee een gedifferentieerd woningaanbod tot stand komt. Het plan wordt daarom als passend beschouwd binnen de kaders van de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Geluid

4.1.1.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. Bij de bouw van de woning dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Hierin staat geregeld dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan kan door bevoegd gezag (Burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde worden vastgesteld, voor woningen. in het buiten stedelijk gebied (buiten bebouwde kom) geldt een maximum te verlenen ontheffingwaarde Lden van 53 dB(A) (wgh art. 83, lid 1).

4.1.1.2 Onderzoek

De geprojecteerde woningen liggen op een afstand van ca. 300 meter uit de as van de rijksweg A2, binnen de wettelijke geluidzone van rijksweg A2. In het kader van bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de woningen. Uit de berekeningen is gebleken dat bij 1 geprojecteerde woning op waarneempunt 15 de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De overschrijding bedraagt 1dB. Voor deze woning moet een hogere waarde worden vastgesteld.

4.1.1.3 Conclusie

Voor de woning op waarneempunt 15 is een hogere waarde noodzakelijk. De grenswaarde wordt overschreden op een waarneemhoogte van 7,50 m boven maaiveld. Deze hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Met het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning zal het ontwerpbesluit hogere waarden gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

4.1.2 Bodem

4.1.2.1 Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming (Wbb). In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.1.2.2 Onderzoek

Op locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden dient de bodem gesaneerd te worden als sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In dat geval dient voorafgaand aan ontwikkelingen een saneringsplan opgesteld te worden dat goedgekeurd moet worden door de Omgevingsdienst zijnde het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Aangezien sprake is van functiewijziging is verkennend bodemonderzoek voor noodzakelijk.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit oktober 2012 is geconstateerd dat ter plaatse van deellocatie 4 nog aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd. Aanvullend onderzoek (Terra Milieu, kenmerk: Tm2012.238ABO, d.d. 7 december 2012) heeft aangetoond dat de locatie niet meer als onverdacht kan worden beschouwd. De resultaten van het bodemonderzoek (zie bijlage Bijlage 2 Bodemonderzoek 7 december 2012) geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

4.1.2.3 Conclusie

In het algemeen geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming, de aanvraag van een omgevingsvergunning of graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging, zal op basis van de Wbb en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is gevoegd.

Indien er grond wordt afgevoerd of toegepast op een locatie, dient dit plaats te vinden conform de van overheidswege gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat het plangebied voldoende is onderzocht. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bouwplan niet in de weg.

4.1.3 Externe veiligheid

4.1.3.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De regelgeving wordt binnen afzienbare termijn gewijzigd. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste (toekomstige) besluiten en regelingen.

- Het Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi): In het Bevi wordt gewerkt met normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor inrichtingen (bedrijven).
- Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden de normen voor het PR en de oriënterende waarde voor het GR zoals hiervoor aangegeven. Het belangrijkste beleidsdocument is daarbij de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NRVGS) uit 1996.
- De uitgangspunten van de NRVGS zullen op hoofdlijnen worden overgenomen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op grond van de Wet milieubeheer (Wm). Het gaat om het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).
- Als voorbode hiervan is op 4 augustus 2004 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS) in de Staatscourant gepubliceerd. Het Btev zal de NRVGS en de CRVGS gaan vervangen.
- De CRVGS vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf een tracé voor het transport van gevaarlijke stoffen in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

4.1.3.2 Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan de grenswaarde worden voldaan en met de richtwaarde rekening worden gehouden, ongeacht of het een bestaande of een nieuwe situatie betreft. Op basis van het Bevi geldt als oriëntatiewaarde voor het GR:

- 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-9 voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Het Bevi bevat een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar.

Voor het GR geldt de hierboven genoemde oriëntatiewaarde.

4.1.3.3 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Bedrijven waar ten hoogste 13 m³ propaan in ten hoogste twee bovengrondse opslagtanks wordt opgeslagen, vallen binnen de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit besluit geeft aan te houden afstanden tussen de propaantank(s), het vulpunt van de tank(s) en de opstelplaats van de tankwagen en (bepert) kwetsbare objecten die zijn gelegen buiten de inrichting. Voor de opslag van propaan gelden de volgende veiligheidsafstanden:

	Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter
Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	10 meter	15 meter
Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar	20 meter	25 meter

4.1.3.4 Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is op basis van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen voor bestaande situaties 10-5 per jaar; de streefwaarde in nieuwe situaties is 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10-6 per jaar.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht. De circulaire vermeldt dat vanaf een afstand van 200 meter van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het ministerie werkt aan het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) worden voor dit Basisnet - in lijn met het Bevi - de risiconormen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd. In het Btev zijn de externe veiligheidsafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen kwetsbare objecten (woningen, ziekenhuizen e.d.) en transportroutes over wegen, spoor en water die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het Btev zal voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, een verantwoording GR gaan verplichten. Deze verantwoording mag achterwege blijven indien:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of
- het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Wel moet in alle gevallen binnen het invloedsgebied de mogelijkheden tot hulpverlening en zelfredzaamheid worden beschreven en moet de brandweer om advies worden gevraagd.

4.1.3.5 Basisnet Weg

In het Besluit behorende bij het Basisnet Weg, dat naar verwachting in 2015 in werking treedt, is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Hiervoor zijn in de bijlagen behorende bij de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld. Deze drempelwaarden geven de gebruiker een indicatie wanneer een risicoberekening zinvol is. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden. Een drempelwaarde van hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico geeft een indicatie dat zeker een Groepsrisico-berekening moet worden uitgevoerd.

4.1.3.6 Btev

Begin 2015 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit onderzoek is op deze wetgeving voorgesorteerd.

Het Btev hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.1.3.7 Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied ligt binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting (LPG-tankstation Schijndelseweg);
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen (Aardgasleiding Z-544-01);
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water (Rijksweg A2).

Nadere analyse van externe veiligheidsrisico's als gevolg van risicobedrijven is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening.

Om te bepalen of de ontwikkeling van woningen nabij het LPG-tankstation van invloed is op het groepsrisico, is een QRA uitgevoerd (zie Bijlage 3 QRA LPG tankstation) met behulp van de LPG-ricotool. In de nieuwe situatie is sprake van een toename van het groepsrisico. Derhalve is ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een incident.

De beoogde ontwikkeling van woningen in de nabijheid van de A2 leidt niet tot een waarneembare toename van het groepsrisico. Een verantwoording is daarom op grond van de cRNVGS niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de gasleiding ten noorden van het plangebied is een QRA uitgevoerd (zie Bijlage 4 QRA gasleiding). Het plan veroorzaakt geen toename van het groepsrisico. Een beperkte verantwoording is gegeven.

4.1.3.8 Conclusie

Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

4.1.4.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

4.1.4.2 Onderzoek

Categorie bedrijvigheid

In onderstaande tabel is weergegeven welke type inrichtingen in de omgeving van de locatie zijn gelegen, tot welke VNG-categorie deze behoren, wat de bijbehorende richtafstand is rekening houdende met omgevingstype 'rustige woonwijk'. De kolom 'werkelijke afstand' is de afstand van de inrichtings-/bedrijfs grens tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen. Tevens is aangegeven wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is.

Adres	Omschrijving	Richtafstand	Werkelijke afstand tot nabijgelegen woningen	maatgevend aspect
Schijndelseweg 61	benzinestation	50 m	65 m	gevaar
Schijndelseweg 1	zorginstelling De La Salle	30 m	125 m	geluid

4.1.4.3 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat VGN-richtafstanden geldend voor de bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied niet over het plangebied zijn gelegen. Daardoor is er geen belemmering vanuit bestaande bedrijven.

4.1.5 Luchtkwaliteit

4.1.5.1 Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uur gemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.1.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggende omgevingsvergunning gaat uit van de realisatie van maximaal 6 nieuwe woningen.

Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in het omgevingsvergunning 'Zonnegolven' is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van

het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2014. Nabij het plangebied bedraagt de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, respectievelijk maximaal 21,8 µg/m³, 22,5 µg/m³ en 14,9 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden.

4.1.5.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

4.2.1.1 Wettelijk kader

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is geregeld in het Europese Verdrag van Valetta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

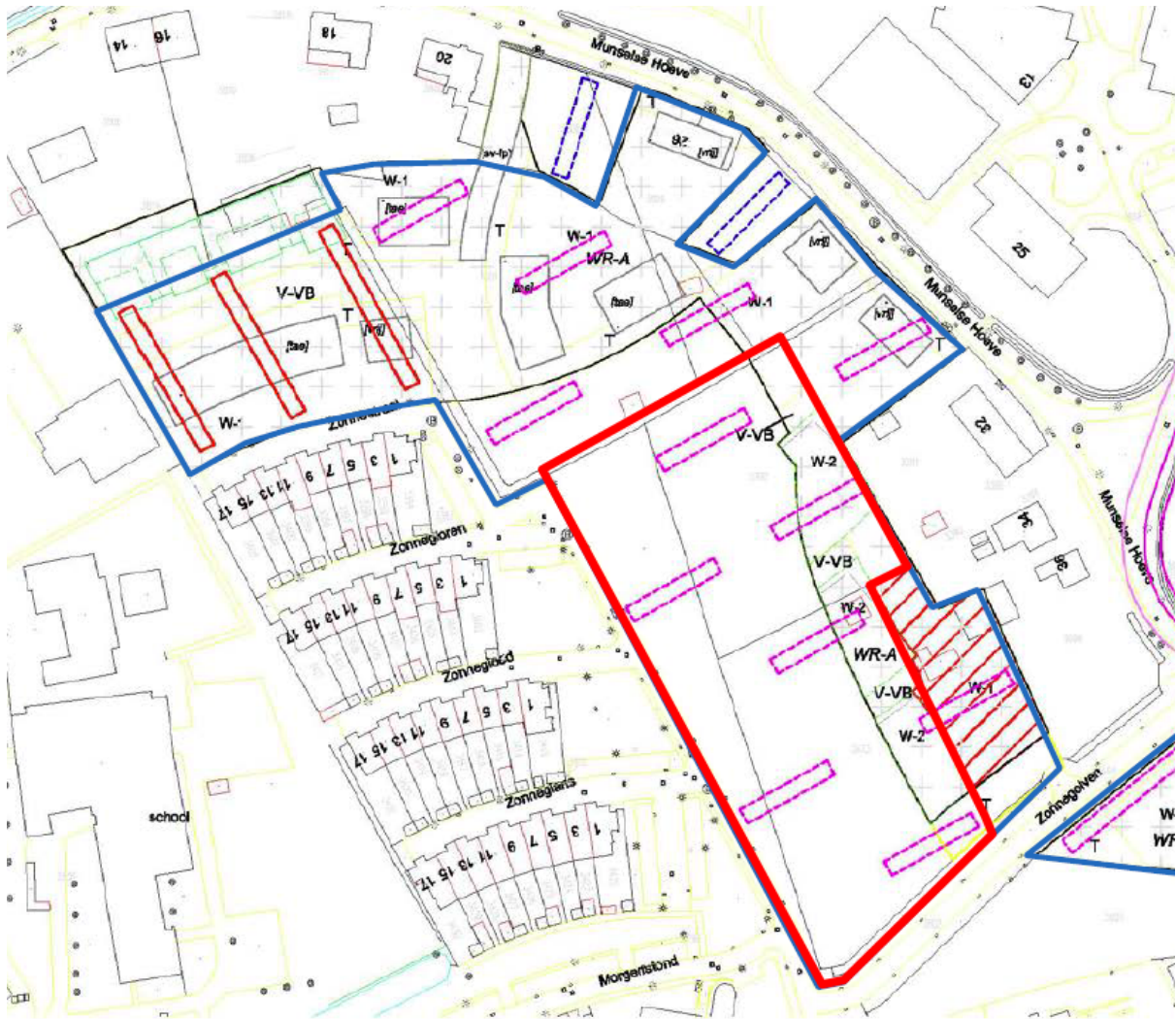
- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek en mogelijke opgravingen wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag werd in 1998 door een goedkeuringswet bekrachtigd en op 1 september 2007 in de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nieuwe wetgeving. De wet regelt in aansluiting op het Europese verdrag de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, onder andere door inpassing van de belangen van archeologie in de ruimtelijke ordening.

4.2.1.2 Onderzoek

Met het oog op de ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, is het in de toekomst mogelijk dat nieuwe ontwikkelingen de mogelijke archeologische sporen in de bodem aantasten. In deze gevallen is archeologisch onderzoek wel verplicht. Voor het plangebied is in het bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, op basis van de archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op de plankaart opgenomen. Hier geldt een onderzoek vrijstellingsnorm voor bouwwerken kleiner dan 250 m². Er zal aanvullend proefsleuvenonderzoek plaats vinden ter plaatse van het plangebied.

Het proefsleuvenonderzoek en daaruit voortvloeiende afgravingen dienen te zijn afgerond op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend.



PM resultaten (lopend) onderzoek

4.3 Water

4.3.1 Wettelijk kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan.

Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een 'goede ecologische toestand' (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Beleid waterschap

De watertoets is bedoeld om negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen te voorkomen. Ook is deze bedoeld om deze aspecten zoveel als mogelijk vooraf in de planvorming te betrekken.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. Er is geen sprake van demping van bestaand open water. Uit overleg met het Waterschap blijkt dat er geen sprake is van nadere belemmeringen.

4.3.2 Onderzoek

4.3.2.1 Berekening waterberging

In het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan In Goede Aarde is uitgebreid aandacht besteed aan het aspect water waarbij een 'eigen' gesloten regen- en oppervlaktewatersysteem is gerealiseerd. In 2002 is voor de gehele wijk een waterhuishoudkundig plan opgesteld op basis van de stedenbouwkundige eindsituatie. Dit rapport is als separate Bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Ten opzichte van het waterhuishoudkundig plan uit 2002 worden er geen extra woningen mogelijk gemaakt met onderhavige omgevingsvergunning.

4.3.2.2 Afvalwater en riolering

Het rioolstelsel in de wijk In Goede Aarde is gebaseerd op een infiltratiestelsel. De afvoer van hemelwater van de planlocatie wordt aangesloten op het reeds aanwezige gescheiden stelsel in de rijbaan Zonnegolven.

4.4 Flora en Fauna

4.4.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschaps-elementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied.

4.4.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw). Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de Nbw noodzakelijk.

Natura 2000

Voor het uitvoeren van projecten en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied en die niet nodig zijn voor het beheer van het Natura 2000-gebied, is een vergunning nodig. Het bevoegd gezag hiervoor zijn Gedeputeerde Staten, tenzij de Nbw-procedure aanhaakt bij de omgevingsvergunning. In dat geval zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag, maar is er een verklaring van geen bedenkingen van GS nodig.

Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 19j van de Nbw rekening worden gehouden met de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen van het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd. Van negatieve effecten is sprake als, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een habitatype verslechtert of soorten significant worden verstoorde. Deze bescherming geldt alleen voor de habitatypes en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten zijn in ieder geval vergunningplichtig op grond van artikel 19d Nbw.

Beschermde Natuurmonumenten

Bij de aanwijzing van Natura 2000-gebieden is het mogelijk dat (delen van) Beschermde Natuurmonumenten binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied vallen. Indien dit het geval is houdt dit in dat, het betreffende aanwijzingsbesluit tot natuurmonument is komen te vervallen (artikel 15a, lid 2 Nbw). Echter, het voormalig beschermd natuurmonument is nog wel beschermd op grond van de doelstellingen ten aanzien van het behoud, herstel en de ontwikkeling van het natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied zoals bepaald in het van rechtswege vervallen

besluit (artikel 15a, lid 3 Nbw). Concreet betekent houdt dit in dat de status van Natuurmonument, na aanwijzing als Natura 2000-gebied, is komen te vervallen maar de doelstellingen niet.

Op grond van artikel 19j lid 1 hoeft niet te worden getoetst aan de doelstellingen van een (voormalig) beschermd natuurmonument. Er moet echter wel op grond van de goede ruimtelijke ordening en het zorgplichtartikel 19i Nbw, worden getoetst aan deze doelstellingen. Met andere woorden: er moet zicht zijn op de haalbaarheid van het plan. Indien het plan effecten kan hebben op het voormalig beschermd natuurmonument, moet worden beoordeeld of hiervoor een vergunning ex artikel 16 Nbw noodzakelijk is en of deze kan worden verleend. In dit artikel is namelijk bepaald dat het verboden is zonder vergunning projecten of andere handelingen te realiseren die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument of voor dieren of planten in het beschermd natuurmonument of die het beschermd natuurmonument ontsieren.

Ecologische Hoofdstructuur

Het voormalige ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS wordt beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening.

Het in de Nota Ruimte vastgelegde rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van de EHS, is vertaald in regelgeving in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat per provincie is uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening. In de Verordening Ruimte (actualisering 2012) van de provincie Zuid-Holland zijn verplichtingen opgenomen voor bescherming van de EHS. Kort gezegd is hier geregeld dat (ruimtelijke) ingrepen in de EHS die de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten niet zijn toegestaan, tenzij:

- Er sprake is van een groot openbaar belang, en;
- Er geen reële alternatieven zijn, en;
- De negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt, en;
- De overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Gemeenten moeten het in de verordeningen en beleidsregel vastgelegde beschermingsregime voor de EHS verankeren in bestemmingsplannen en ook de naleving daarvan borgen bij het (verlenen van omgevingsvergunningen voor het) afwijken van ruimtelijke regels.

Overigens kan een gebied, naast een onderdeel zijn van de EHS, tegelijkertijd een Natura 2000-gebied zijn. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige vereisten, dan is het beschermingsregime Natura 2000 leidend.

4.4.1.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet (hierna: Ffw). De Ffw beschermt alle in het wild levende soorten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, ongewervelden, et cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Ffw. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode en zijn van een aantal soorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaar rond beschermd.

Het uitgangspunt van de Ffw is dat alles wat schadelijk is voor beschermde soorten verboden is, zoals het verstoren, verontrusten, doden, vangen, plukken, vernielen, verwonden van soorten of het wegnemen, vernielen of verstoren van hun verblijfplaats. Van het verbod kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde diersoorten is toetsing aan de Ffw noodzakelijk. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alleen toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van EZ. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

Naast de verbodsbepalingen staat in de Ffw dat voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde

zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.4.2 Onderzoek

4.4.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Vanwege de afstand tot beschermde natuurgebieden en het feit dat het plangebied en het Natura 2000-gebied van elkaar worden gescheiden door wegen, wordt er geen enkele invloed van de ingreep op het Natuurbeschermingswetgebied verwacht. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

4.4.2.2 Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is een besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet (Ffw) niet optreden. Het verwijderen van opgaand groen, de grondwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten.

De Flora- en faunawet (Ffwet) is sinds 1 april 2002 van kracht. De wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en dieren in Nederland met het oog op de instandhouding van soorten. Dit betreft soorten die zijn aangemerkt als beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd. Overtreding van een verbodsbepaling is alleen toegestaan met een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet (art. 75). Op 10 september 2004 is het 'Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen' in werking getreden. In dit besluit zijn de volgende drie categorieën opgenomen:

1. categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
2. categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffwet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
3. categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Aangezien er op de locatie Zonnegolven ingrepen (nieuwbouw) uitgevoerd worden zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten denkbaar.

In het kader van bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, heeft reeds een quickscan plaats gevonden. Het verdient aanbeveling bij de nieuwbouw van de woningen rekening te houden met vleermuizen, bijvoorbeeld door het geschikt maken van spouwmuren door het toepassen van open stootvoegen of het plaatsen van zogenaamde vleermuisstenen. Hoewel er ter plaatse van het bouwplan een houtsingek verdwijnt, zal de verstoring voor het gebruik van het plangebied als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute naar verwachting beperkt blijven.

In het plangebied komen naar verwachting vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Er

mag niet met versturende werkzaamheden (de kap van bomen) worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt, tenzij door een ter zake deskundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de voorgenomen werkzaamheden geen vogels broeden.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zorgplicht. Dit betekent dat gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient rekening te worden gehouden met bijvoorbeeld de zoogperiode van zoogdieren en de voortplantingstijd van amfibieën.

4.4.3 Conclusie

Flora en fauna vormt geen belemmerend aspect voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt nog ingegaan op de aspecten parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Dit bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een gemengde bestemming naar wonen mogelijk. Dit levert een andere parkeer- en verkeerssituatie op.

4.5.1 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt 6 woningen ten opzichte van de bestaande situatie mogelijk. Dit levert een andere parkeer- en verkeerssituatie op.

4.5.1.1 Verkeersbewegingen

De woningen worden ontsloten op Zonnegloed, Zonneglans en Morgenstond. Deze wegen zijn aangemerkt als langzame verkeersroutes. Voor wat betreft de verkeersgeneratie, gaat CROW-publicatie 317 er vanuit dat de verkeersproductie voor een aaneengebouwde een ritproductie heeft van 6,7 – 7,5 ritten per etmaal (rest bebouwde kom, matig stedelijk). Dat komt voor de planlocatie neer op circa 42 ritten / etmaal. Zonnegloed en Zonneglans zijn erfinsluitingswegen in het stedelijk gebied van Bostel.

De extra verkeersbewegingen zijn beperkt. Aangenomen wordt dat deze verwerkt kunnen worden.

4.5.1.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet worden gerealiseerd.

De parkeernorm voor Zonnegolven II is, overeenkomstig het geldende plan, gesteld op 1,1 per woning (exclusief bezoekersparkeren). Het bestemmingsplan biedt daarvoor voldoende ruimte. Ook voor de 6 extra woningen geldt deze norm.

Voor het bezoekersparkeren, waarvoor een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd, zullen parkeerplaatsen langs (delen van) Zonnegloed en Morgenstond gerealiseerd worden in openbaar gebied.

Er wordt derhalve een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Op basis van het ingediende verkavelingsplan blijkt dat 26 parkeerplaatsen op 18 woningen voldaan wordt aan de norm van 1,4. Parkeren vindt plaats aan de achterzijde, voor de woningen aan Zonnegloed is dat aan de achterzijde van de noordelijke rij woningen, voor de woningen aan Zonneglans is dat aan de eigen achterzijde.



4.5.2 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te kunnen verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht wanneer een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 Bro zijn:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte

5.1.1 beoordeling

Met voorliggend planvoornemen wordt afgeweken van de bestemming Tuin voor het mogelijk maken van 5 woningen, in het verlengde van de woningen met bestemming Wonen - 2 in bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening, met bijgebouwen. Voor het planvoornemen dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. In dit geval is er een anterieure overeenkomst gesloten.

5.1.2 planschade

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, waarmee de realisatie van 6 woningen mogelijk wordt gemaakt, kan aanleiding geven tot waardevermindering (planschade). De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. Daarmee is het planschaderisico voor de gemeente voldoende afgedekt.

5.1.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er geen sprake van een 'bouwplan'. Derhalve hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Hiermee is sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

5.2.1 Conclusie

De economische financiële uitvoerbaarheid van het plan vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) schrijft voor dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing is.

De voorgenomen functiewijziging zal 6 weken ter visie worden gelegd, zodat eenieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken in het planproces.

Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in de lokale media en de Staatscourant alsmede langs elektronische weg bekend worden gemaakt.