

## Splitsing boerderij aan de Lindenlaan 11 te Heesch

*Ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, a sub 3° van de Wabo ten behoeve van de splitsing in drie wooneenheden van de boerderij aan de Lindenlaan 11 te Heesch*



**datum:** 08 juni 2018  
**auteur:** Ir. P. Wolkers, Omni Architecten BV



Postbus 49  
5480 AA SCHIJNDEL  
Tel. 073-549 24 09  
[www.omniarchitecten.nl](http://www.omniarchitecten.nl)

## Documentatiepagina

Titel	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de splitsing in drie wooneenheden van de boerderij aan de Lindenlaan 11 te Heesch
Opdrachtgever	dhr. A.P. Wolff, Lindenlaan 11 5384 BD Heesch
Datum	08 juni 2018
Contactpersoon gemeente Bernheze	dhr. V. Sewnundum
Opsteller Ruimtelijke Onderbouwing	dhr Ir. P. Wolkers, Omni Architecten BV

### *Bijlagen:*

*A:*

*Brief gemeente Bernheze d.d. 19 september 2016 betreffende principeverzoek om splitsing*

*B:*

*Advies inzake Lindenlaan 11 van Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant d.d. 20 juli 2017*

*C:*

*Tekeningen do-01 t/m do-04 d.d. 10 juli 2017, gew. 08 juni 2018. Definitief ontwerp verbouwing Lindenlaan11 door Omni Architecten BV*

*D:*

*Advies Brandweer BrabantNoord d.d. 08-02-2018*

*E:*

*Akoestisch onderzoek Ulehake Ingenieursbur0 d.d. 30-04-2018*

*F:*

*Planschaderisicoanalyse d.d. 31-01-2018*

## **Inhoudsopgave**

Leeswijzer	4
<b>1. Inleiding</b>	
1.1 Beschrijving van het project	4
1.2 Afwijkingen t.o.v het geldende bestemmingsplan	6
1.3 Wettelijk en formeel kader	7
<b>2. Toetsing aan beleid</b>	
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.1.4 Conclusie	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	9
2.2.2 Verordening ruimte 2014	9
2.2.3 Conclusie	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
<b>3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten</b>	
3.1 Aard en omvang van het project / landschappelijke inpassing	11/13
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	14
3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid	14
3.4 Bodem	14
3.5 Externe veiligheid	14
3.6 Flora en fauna	14
3.7 Geluid	14
3.8 Infrastructuur en parkeren	14
3.9 Kabels en leidingen	14
3.10 Luchtkwaliteit	15
3.11 Waterhuishouding	15
3.11.1 Watertoets	15
<b>4. Uitvoerbaarheid</b>	
4.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid	15
<b>5. Juridische aspecten</b>	

## Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het hierna beschreven project getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en aan het relevante beleid. Daarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan wordt genoemd en daarmee in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd.

In *Hoofdstuk 1* wordt het plan in algemene zin en in de ruimtelijke context beschreven.

In *Hoofdstuk 2* worden de relevante aspecten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken.

In *Hoofdstuk 3* komen de verschillende relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten aan de orde.

In *Hoofdstuk 4* wordt aandacht besteed aan de financieel-economische aspecten.

In *Hoofdstuk 5* tenslotte komen juridische aspecten aan de orde.

## 1. Inleiding

### 1.1. Beschrijving van het project

De eigenaar van de boerderij aan de Lindenlaan 11 te Heesch heeft het voornemen om de boerderij te splitsen in drie woningen. De eigenaar bewoont momenteel het gehele pand. Het achterste gedeelte is in gebruik als berging, het voorste gedeelte wordt bewoond. Dit betreft circa tweederde deel van de boerderij.

Het is de bedoeling van de eigenaar om het bewoonde deel in twee woningen te splitsen en het achterste deel als derde woning in te richten. De voorste woning blijft bewoond worden door de eigenaar, de overige twee woningen zullen in principe separaat worden verkocht.

De boerderij aan de Lindenlaan is aangewezen als gemeentelijk monument, gebouwd begin negentiende eeuw.

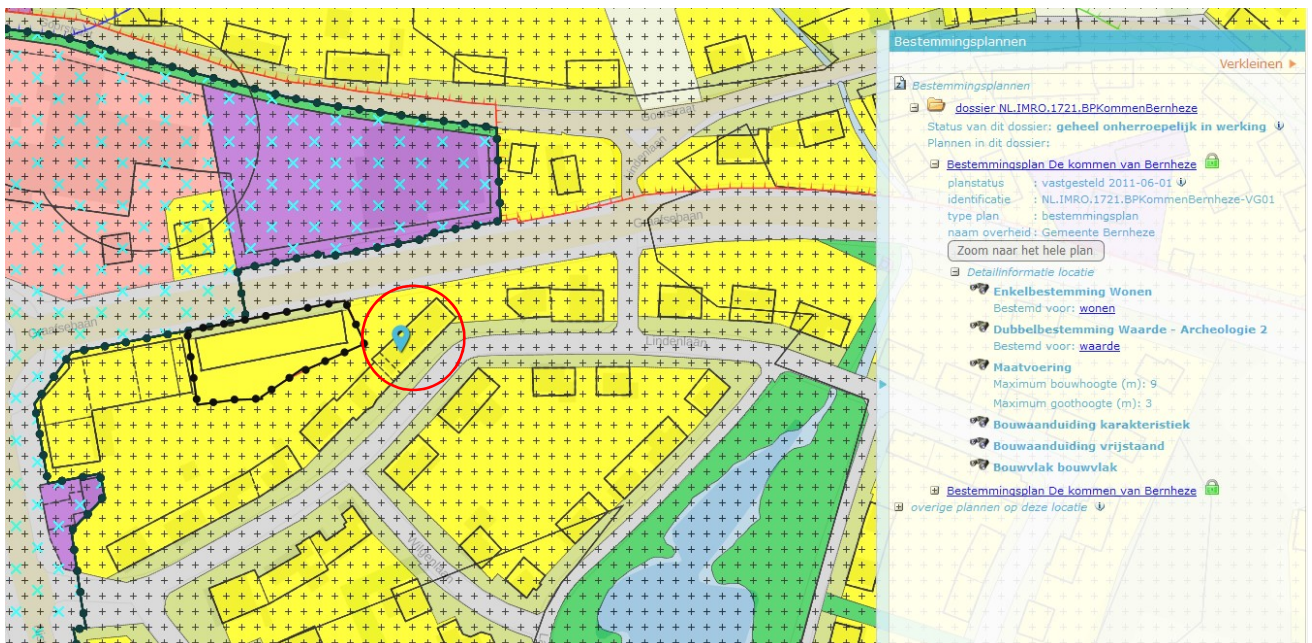
Heesch		
Adres monument	Bouwjaar	Functie (oorspronkelijk)
1. Berktstraat 4 - 4A	18e eeuw	Boerderij
2. Bossche Baan 33	19e eeuw, 1911	Boerderij
3. Bossche Baan 35A	ca. 1910	Woonhuis
4. Brugstraat 3	1933	Boerderij
5. Bunderstraat 1 (nu Zoggelsestr.59)	18e eeuw	Boerderij
6. Lindenlaan 11	1806, ca. 1860	Boerderij
7. Mgr. van den Hurkiaan 2	19e eeuw	Boerderij
8. Nieuwe Erven 52	19e eeuw	Boerderij

Zie voor de ligging van de locatie in groter verband onderstaande kaart ( bron: Googlemaps)

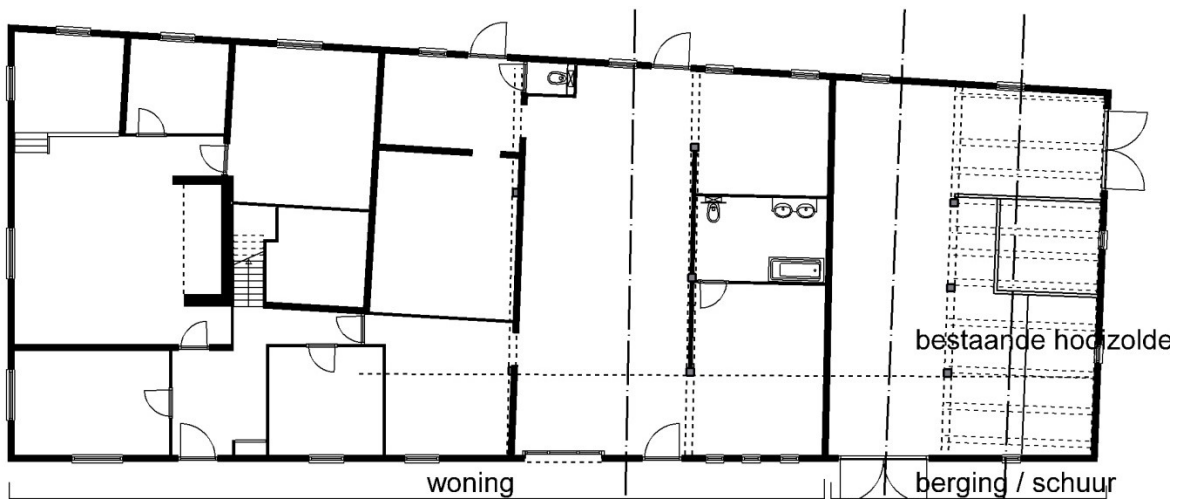


De locatie ligt binnen het bestemmingsplan Kommen van Bernheze. Onderstaand is een uitsnede uit de verbeelding opgenomen waarop de locatie met het blauwe aanduidingsteken is aangegeven.

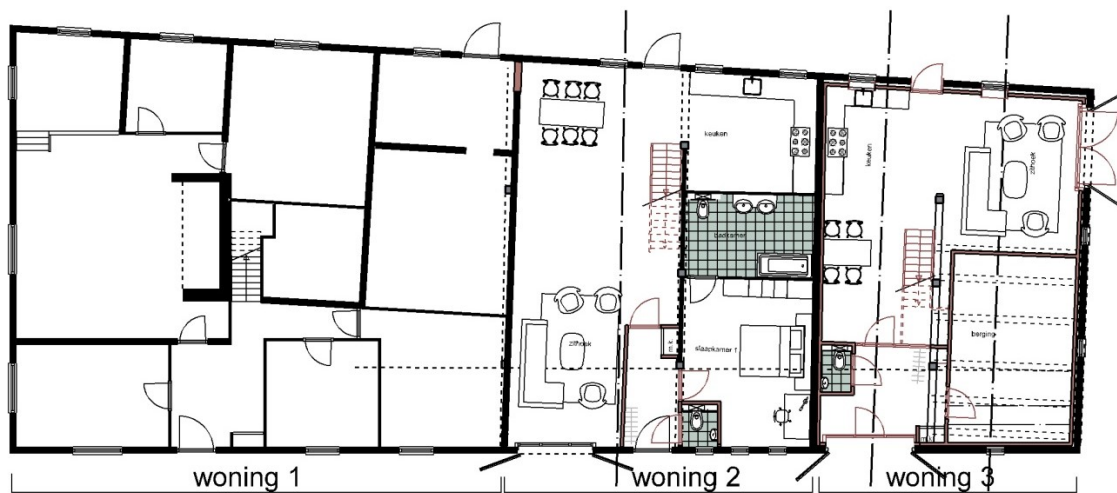
Het pand ligt binnen de bestemming 'wonen'. Voor de maatvoering is het bestaande pand als bepalend genomen. Verdere bebouwingsaanduidingen zijn 'karakteristiek' en 'vrijstaand'.



De voorgenomen splitsing behelst een verbouwing van het pand die in hoofdzaak bestaat uit het aanbrengen van een tweetal woningscheidende wanden, het toevoegen van een indeling per woning en het (beperkt) aanpassen van de gevels en het dak. Zie onderstaande plattegronden bestaand en nieuw. Het plan zelf wordt nader beschreven in hoofdstuk 3.



*bestaande situatie*



*nieuwe situatie*

## 1.2 Afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het project is niet te realiseren binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Dit betreft het aantal woningen. De bestemming bepaalt het aantal woningen op het bestaande aantal, zijnde 1.

De bebouwingsaanduiding 'vrijstaand' laat geen drie aaneengesloten woningen toe.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 18-wonen:

### **18.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m<sup>3</sup>, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup>;
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Bij brief van 19 september 2016 nummer 849391/854053 hebben burgemeester en wethouders laten weten dat zij in principe en onder genoemde voorwaarden kunnen instemmen met het initiatief.

### **1.3 Wettelijk en formeel kader**

Zoals hiervoor al is aangegeven, is het bestemmingsplan Kommen van Bernheze, vastgesteld 1 juni 2011, van toepassing.

## 2. Toetsing aan beleid

Het gaat hier om een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan zodat een toets moet plaatsvinden aan het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente om aan te tonen dat het project daarin past. Deze toets is beperkt tot die punten waarop het project afwijkt van het bestemmingsplan.

### 2.1. Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Ministerie van infrastructuur en Milieu wordt het nationaal beleid voor de ruimtelijke ordening geschetst alsmede de ambities van het Rijk tot 2040 op dit gebied. Deze ambities zijn meer concreet uitgewerkt in drie rijksdoelen en de daarbij spelende nationale belangen en opgaven op het gebied van infrastructuur en ruimte worden op gebiedsniveau beschreven. Het gaat om in totaal 13 nationale belangen, deze zijn opgenomen in het overzicht hieronder.

### Dertien nationale belangen

**Om de drie rijksdoelen voor 2028 te bereiken moet er vooral decentraal het nodige werk worden verzet. Er is inzet nodig voor dertien zogenoemde 'nationale belangen':**

1. een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en voor energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het Rijk is verantwoordelijk voor deze 13 nationale belangen; daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR is niet rechtstreeks bindend voor lagere overheden, maar de inhoud moet in voorkomende gevallen wel in de belangenafweging



worden betrokken. Vandaar dat aan de SVIR in deze ruimtelijke onderbouwing niet voorbij mag worden gegaan.

De in de SVIR beschreven nationale belangen zijn bij het onderhavige project niet rechtstreeks betrokken, het project is daarvoor te kleinschalig.

#### *2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden de 13 nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) juridisch vertaald. Hiermee wordt beoogd de doorwerking van de nationale belangen op provinciaal en lokaal niveau te waarborgen. In het Barro worden regels gesteld voor bestemmingsplannen met als doel de nationale belangen uit de SVIR te verwezenlijken. Het Barro legt dus wél rechtstreekse verplichtingen op. In een ruimtelijke onderbouwing moet rekening worden gehouden met het Barro.

#### *2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking vloeit voort uit de hiervoor beschreven SVIR en is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals aangepast per 1 juli 2017. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en het betreft hier drie woningen zodat dit plan niet aan de ladder behoeft te worden getoetst.

#### *2.1.4. Conclusie*

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de realisatie van onderhavig project.

### *2.2. Provinciaal beleid*

#### *2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

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

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. De in het document benoemde hoofdlijnen van beleid zijn geconcretiseerd in de Verordening Ruimte. Voor dit plan zijn met name de afspraken omtrent woningbehoefte en de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit van belang.

#### *2.2.2. Verordening ruimte 2014*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De wijzigingen sindsdien zijn in een geconsolideerde versie d.d. 10 juli 2017 verwerkt. In de Verordening ruimte wordt voor wat betreft de ontwikkeling van woningen de woningbehoefte jaarlijks vastgelegd. Gemeenten zijn aan deze afspraken gehouden.

Een belangrijk onderdeel van de verordening is hoofdstuk 2, dat algemene regels bevat over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Verder moet er toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het onderhavige project is ontworpen met respect voor de monumentale waarden van het pand en bij de terreininrichting worden bestaande landschappelijke elementen behouden (zie *hs 3.1.*) Het plan is daarmee in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

In hoeverre dit project strookt met de woningbehoefte wordt beschreven onder 2.3 *Gemeentelijk beleid.*

#### *2.2.3. Conclusie*

De voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

## 2.3. Gemeentelijk beleid

### 2.3.1. Woonvisie 2016-2021

Zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven wijkt het project af van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het aantal woningen.

Burgemeester en wethouders hebben bij brief aangegeven te kunnen instemmen met het initiatief tot splitsing, mits aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit aangetoond.

Met betrekking tot de woningbehoefte heeft de gemeente Bernheze de *Woonvisie 2016-2021* d.d. 24 mei 2016 opgesteld. In deze visie worden onder andere de volgende uitspraken gedaan:

#### Onze visie

Zoals gezegd is de afgelopen jaren de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Bernheze. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken

Met dit project worden twee woningen toegevoegd zonder dat daarvoor nieuwe ruimte wordt gebruikt.

Ruim wonen in het groen; dat typeert Bernheze! Onze woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit ruime 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen. Gemiddeld genomen staan onze woonwijken er prima bij. Wie in het groen wil wonen met de nabijheid van de stad, is bij ons aan het goede adres. Niet voor niets wonen er veel mensen in onze gemeente die

Voor de komende vijf jaar is er ruimte om maximaal 900 woningen toe te voegen. Het aantal plannen is lager (700 woningen). Het is belangrijk om de plancapaciteit te vergroten, zodat we de verwachte woningvraag ook daadwerkelijk kunnen invullen. Belangrijk is wel om de vraagontwikkeling

#### Thema nieuwbouw

- Betaalbare woningen voor jongeren en alleenstaanden
- Goede prijskwaliteit verhouding. Grondprijs naar beneden!
- Meer inzetten op doelgroep ouderen (zorgeloos wonen). Nadruk op huur
- Flexibiliteit in bouwconcept – toekomstbestendig
- Balans tussen koop en huur
- Bouwen voor middeninkomens
- Invulling woningbouwprogramma in breder overleg met bewoners
- Inzet starterslening
- Meer CPO
- Kleinere / sobere woningen voor kleine huishoudens (huur en koop)
- Mogelijkheid tot splitsen te grote woningen bestaande voorraad

Met dit project wordt de plancapaciteit vergroot met twee extra woningen in het groen.

### 2.3.2. Conclusie

Het voorgenomen project past binnen het gemeentelijk beleid.

### **3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten**

Indien een voorgenomen project afwijkt van het geldende bestemmingsplan kan hieraan worden medegewerkt als het project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de desbetreffende locatie en realisering van het project er verder niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

#### **3.1. Aard en omvang van het project en landschappelijke inpassing**

##### Aard en omvang

Het plan bevat een aantal ingrepen die de splitsing in drie woningen mogelijk maakt.

De drie nieuwe woningen hebben een inhoud van respectievelijk 1170 m<sup>3</sup>, 686 m<sup>3</sup> en 585 m<sup>3</sup> en voldoen daarmee aan de voorwaarde dat nieuwe woningen een inhoud hebben groter dan 350 m<sup>3</sup>.

De ingrepen zijn ontworpen met respect voor de monumentale waarden van de boerderij:

In het voorste deel verandert niets aan de huidige situatie. De plattegronden van begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping en de gevels worden niet gewijzigd.

In het middelste gedeelte wordt een reeds aanwezige deur bestemd tot voordeur. In de rieten kap wordt aan voor- en achterzijde een drietal Velux classico dakvensters aangebracht op een aritmische maat van elkaar. Op de verdieping wordt een indeling gemaakt met behoud van de bestaande kapconstructie.

In het achterste gedeelte wordt de reeds aanwezige staldeur opengezet en voorzien van een abstract vormgegeven stalen pui met glasvulling, waarin de glazen voordeur wordt geplaatst. In de achtergevel wordt een nieuw kozijn aangebracht dat van verticale houten lamellen is voorzien en dat refereert aan een hooiluik. Verder wordt de daar aanwezige staldeur opengezet en voorzien van een glaspui. In de achtergevel wordt een keukendeur in eenvoudige, dichte houten vormgeving toegevoegd. De indeling en de trap die aan de binnenzijde worden toegevoegd laten de houten kapconstructie over de gehele hoogte zichtbaar. De bestaande hooizolder met zware balken blijft gehandhaafd en zichtbaar.

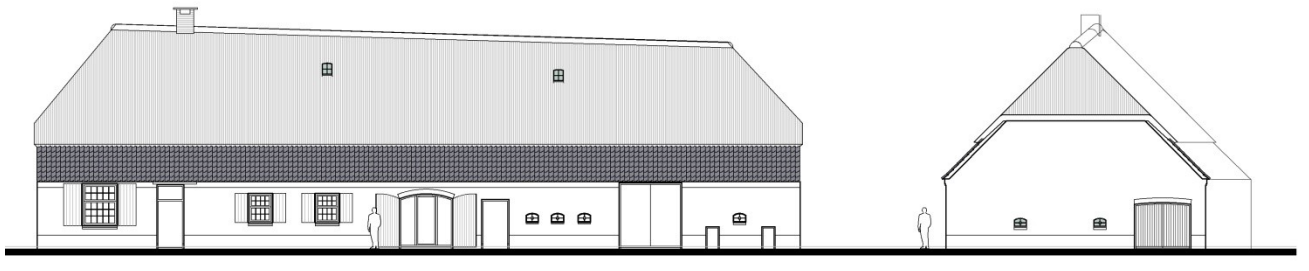
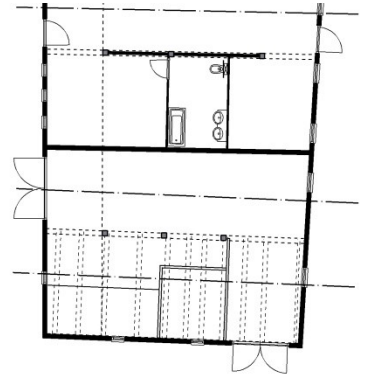
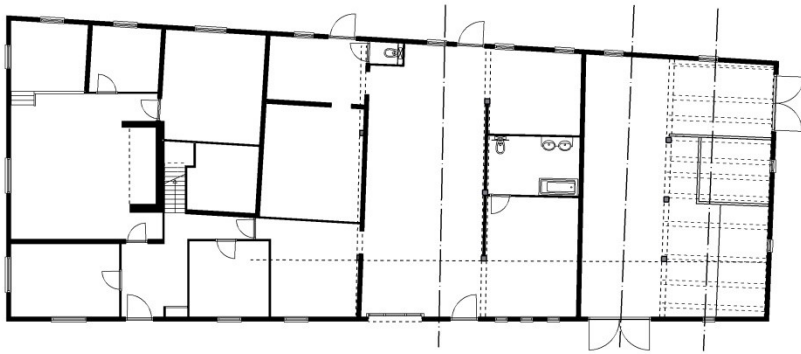
Het ontwerp is vastgelegd op de als bijlage toegevoegde tekeningen do-01 t/m do-04 d.d. 10-07-2017, gew. 23-08-2017.

Het plan zoals beschreven is door de Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant getoetst en akkoord bevonden. Het advies d.d. 20-07-2017, kenmerk 2017.134 is als bijlage toegevoegd.

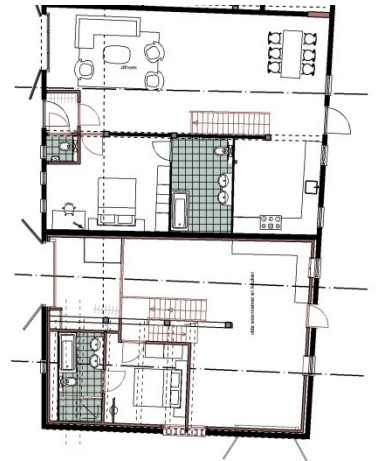
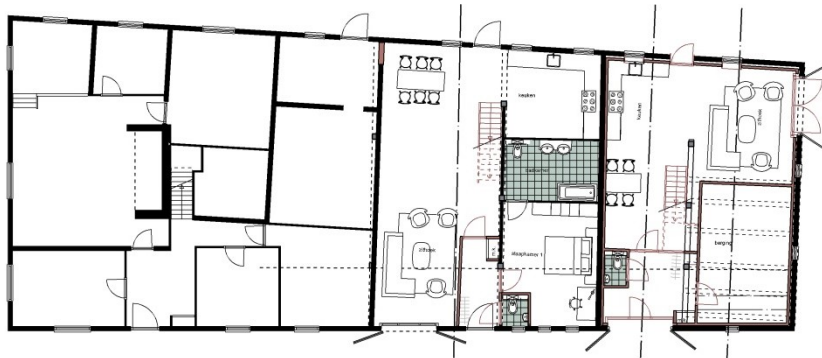
Het plan tast aanwezige cultuurhistorische waarden niet aan.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit worden door de minieme ingrepen in de gevels niet aangetast.

Op de volgende pagina zijn de bestaande voor- en zijgevelaanzichten afgebeeld.



*Bestaande situatie*



*Nieuwe situatie*

## Landschappelijke inpassing

Een van de doelstellingen van de initiatiefnemer is om de huidige monumentale kwaliteit in samenhang met de terreininrichting te handhaven.

De huidige terreininrichting wordt dan ook zoveel als mogelijk gehandhaafd. De aanpassingen bestaan uit de toevoeging van een tweetal parkeerhofjes aan de Lindenlaan die voorzien in de parkeerbehoefte van het voorhuis en de middelste woning en de toevoeging van erfscheidingen in de vorm van stalen hekjes van circa 60cm hoog aan de voorzijde en in de vorm van hagen aan de achterzijde.

Voor de middelste woning en de eindwoning worden op de achtererven lage houten bergingen gerealiseerd, uitgevoerd met gepotdekselde delen in donkergroene, gedekte kleur.

De voortuin zal worden heringericht overeenkomstig de huidige inrichting. De eenheid van de gehele voortuin blijft behouden.

De aanwezige bomen blijven alle behouden, ook de begroeiingen worden intact gelaten.

Met de voorgestelde landschappelijke inpassing worden het bestaande waardevolle beeld en de potentiële waarden en kwaliteiten op en rondom het kavel ongemoeid gelaten.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit worden door herinrichting van het terrein niet aangetast.



*Bestaande situatie*



*Nieuwe situatie*

### **3.2 Archeologie en cultuurhistorie**

Het voorliggende plan bevat geen ingrepen in de bodem; de huidige archeologische waarden worden niet aangetast.

### **3.3 Bedrijven en milieuzonering/hinderlijke bedrijvigheid**

De twee toegevoegde woningen bevinden zich in dezelfde zone als de bestaande woning.

Voor deze situatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage E is toegevoegd aan deze onderbouwing. Er is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

### **3.4 Bodem**

Het voorliggende plan bevat geen ingrepen in de bodem. De bestaande situatie blijft ongewijzigd.

### **3.5 Externe veiligheid**

De twee toegevoegde woningen bevinden zich in dezelfde zone als de bestaande woning. Hier is geen sprake van wijzigingen in de bestaande situatie.

Toegevoegd als **bijlage D** is een advies van de Brandweer BrabantNoord die deze constatering onderschrijft.

### **3.6 Flora en fauna**

De bestaande begroeiing en bomen worden niet verwijderd of aangetast. De ingrepen in het terrein zijn dermate minimaal dat van aantasting van de flora en fauna ter plaatse geen sprake zal zijn.

### 3.7 Geluid

Voor deze situatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als **bijlage E** is toegevoegd aan deze onderbouwing. Er is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

### 3.8 Infrastructuur en parkeren

De parkeernormennota van de Gemeente Bernheze d.d. 29 november 2011 geeft voor deze situatie (bebouwde kom) een norm van 2 auto's per woning.

De nieuwe terreininrichting voorziet in een drietal parkeerhofjes voor elk 2 auto's. Het plan voldoet hiermee aan de parkeernorm.

De toename van autoverkeer in de Lindenlaan is dermate minimaal dat van benadeling door geluids- of milieuaspecten van de omliggende woningen geen sprake zal zijn.

### 3.9 Kabels en leidingen

Het voorliggende plan bevat geen ingrepen in de bodem. De bestaande situatie blijft ongewijzigd.

### 3.10 Luchtkwaliteit

Gezien het gestelde onder 3.8 wordt vastgesteld dat de luchtkwaliteit niet in onevenredige mate wordt beïnvloed.

### 3.12 Waterhuishouding

#### 3.12.1 Watertoets

De situatie wat betreft bebouwing en verharding bestaand en nieuw, is in onderstaande tabel in beeld gebracht. Het verhard en bebouwd oppervlak neemt met 72m<sup>2</sup> toe.

Terrein	Huidige situatie (m <sup>2</sup> )	Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )
Verhard: loopstroken, tegels, klinkers	376	433
Verhard: dakoppervlakte	434	449
Onverhard	890	818
Totaaloppervlakte perceel	1700	1700

Dit betekent dat er circa 17m<sup>3</sup> hemelwater geborgen moet kunnen worden, hiervoor worden op eigen terrein infiltratie-elementen aangelegd onder de nieuwe parkeerhofjes. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente Bernheze en aan de eis van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Er zal een planschadeverhaalovereenkomst worden afgesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wro op grond waarvan de gemeente Heesch eventuele planschadeclaims kan verhalen op de initiatiefnemers.

Ten behoeve hiervan is een planschaderisicoanalyse opgesteld die als **bijlage F** aan deze onderbouwing is toegevoegd

## **5 Juridische aspecten**

Op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan. Van deze bevoegdheid wordt ten behoeve van dit project gebruik gemaakt. De regels van het geldende bestemmingsplan blijven van toepassing op de projectlocatie. De bestemming van de locatie blijft ongewijzigd. De bebouwingsaanduiding ter plaatse wordt aangepast van 'vrijstaand' naar 'drie aaneengesloten'.

Ir. P. Wolkers  
Omni Architecten BV  
Schijndel, 08 juni 2018