Bestemmingsplan

“Watersteeg 14 Vorstenbosch”

TOELICHTING

COLOFON:

Opdrachtnemer:	**RO Connect** Mr. Onno Truschel
Projectnummer:	ROC.P2021.509.T
IMRO/Plan ID:	NL.IMRO.1721.BPWatersteeg14V-VG01
Versie:	Concept: 14 april 2021 Ontwerp: 15 november 2021 Vaststelling: 6 oktober 2022

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING 4
1.1 Doel 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Het project 8
1.4.1 Inleiding 8
1.4.2 Cultuurhistorie 8
1.4.3 Kadastrale situatie 9
1.4.4 Het bouwplan 9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 14
2.1 Ruimtelijke structuur 14
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis 14
2.1.2 Bebouwingsstructuur 14
2.2 Functionele structuur 14
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant 16
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant 18
3.3 Gemeentelijk beleid 24
3.3.1 Structuurvisie Bernheze 24
3.3.2 Woonvisie 2016-2020 26
3.3.4 Archeologiebeleid Bernheze 26
3.3.5 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze 26
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN 29
HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSVOORWAARDEN 30
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 33
6.1 Inleiding 33
6.2 Toelichting verbeelding 33
6.3 Toelichting regels 33

6.4 Toelichting bestemmingen 34
6.4.1 Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied 34
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 35
7.1 Economische uitvoerbaarheid 35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing): Amitec, d.d. 9 december 2021, kenmerk 21.406-WRO.03
2. Historisch bodemonderzoek: Amitec, d.d. 23 maart 2021, kenmerk 21.710-NEN.01
3. Geuronderzoek: Amitec, d.d. 20 juli 2021, kenmerk 21.904-GEUR.01a
4. Landschappelijk inpassingsplan: Langenhuizen Hoveniers, d.d. 15 november 2021, kenmerk SO.1415-02
5. Quickscan Wet natuurbescherming Watersteeg 14 te Vorstenbosch: Blom Ecologie, d.d. 9 december 2021, kenmerk 2021-1176
6. Redengevende beschrijving met waardestelling: Monumentenhuis, d.d. 21 augustus 2020
7. Advies Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant, d.d. 25 november 2020
8. Nota zienswijzen Bestemmingsplan Watersteeg 14 Vorstenbosch

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door initiatiefnemer, wonende Watersteeg 14 in Vorstenbosch, is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het planologisch mogelijk maken van de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op genoemd perceel.

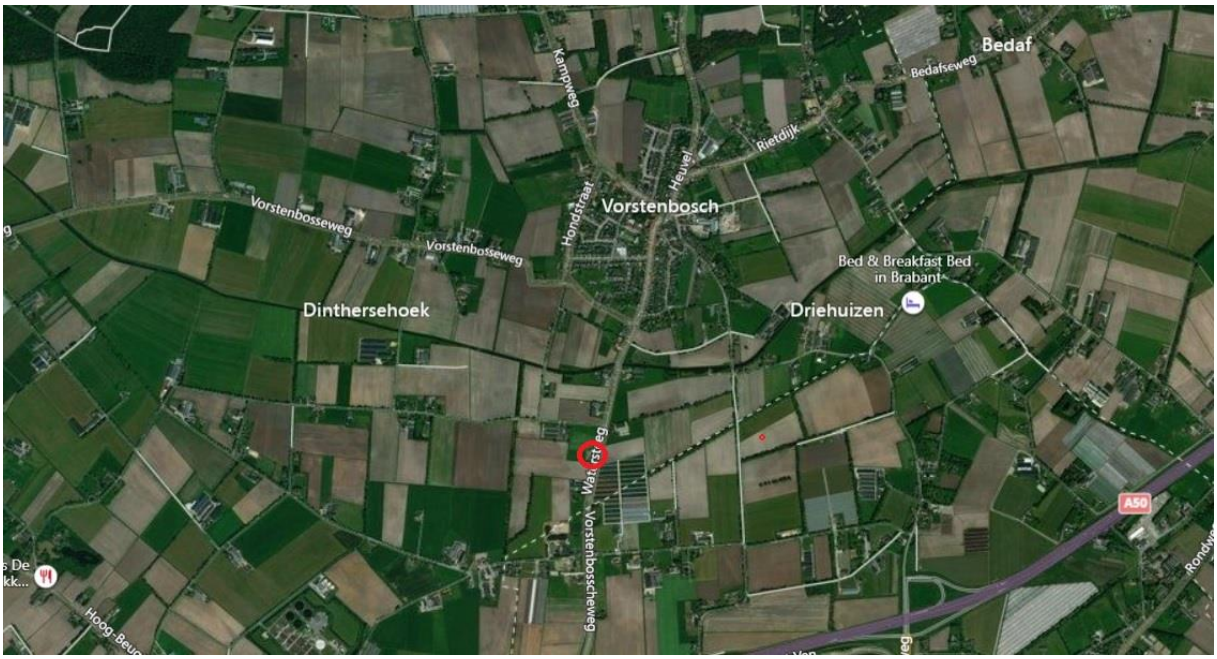
In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” is een bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om onder een aantal voorwaarden, het bestemmingsplan te wijzigen om de woningsplitsing van als zodanig aangegeven cultuurhistorisch waardevolle panden toe te staan. Onderhavig pand is niet als zodanig aangegeven, maar door de gemeente wel aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol pand.

Bij schrijven van 3 december 2020 heeft de gemeente laten weten in beginsel medewerking te willen verlenen aan de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel Watersteeg 14 in Vorstenbosch, via een nieuw bestemmingsplan. In de bovengenoemde brief van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Vorstenbosch. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie aan de Watersteeg weergegeven.

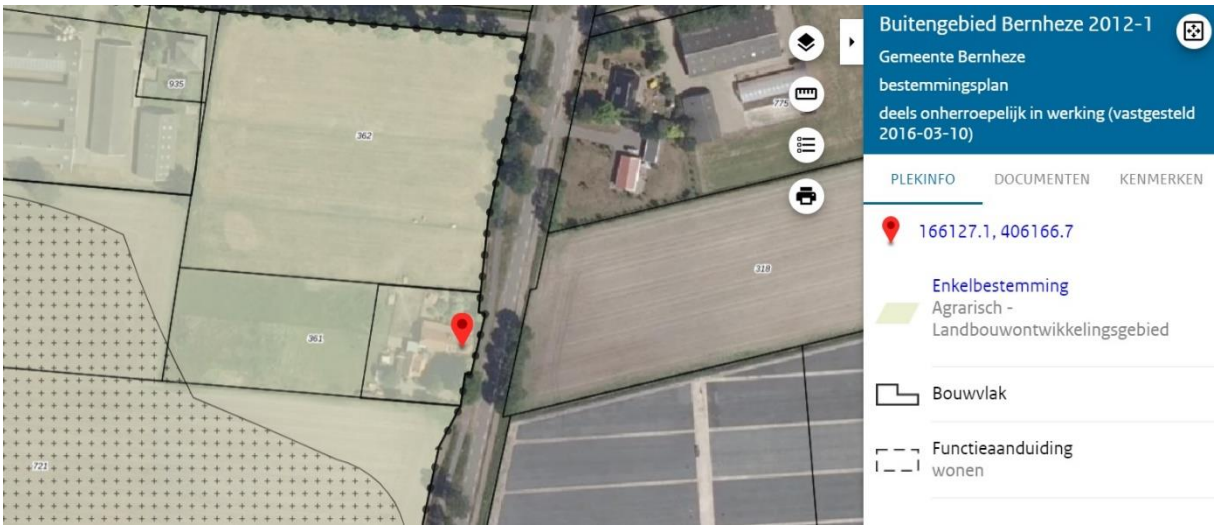


En meer in detail:

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze 2012-1” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 10 maart 2016 vastgesteld en deels onherroepelijk in werking getreden.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de (enkel)bestemming ‘Agrarisch – Landbouwontwikkelingsgebied’. Verder is op het perceel een bouwvlak en de functieaanduiding ‘Wonen’ opgenomen.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bernheze 2012-1 bron Ruimtelijke Plannen

Het toevoegen van een nieuwe woning - door splitsing van de bestaande woning - is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze 2012-1” niet toegestaan. De gemeente heeft bij schrijven van 3 december 2020 aangegeven, aan te willen sluiten bij de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3 (Agrarisch) van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze, vanwege de ligging van de locatie aan de rand van het landbouwontwikkelingsgebied.
Artikel 3.9.1 onder h van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze geeft Burgemeester en wethouders de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen voor het toestaan van een extra woning door middel van de splitsing van de bestaande woning indien sprake is van een cultuurhistorische waardevol pand.

3.9.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:
h. bestaande woningen/hoofdgebouwen met het functietype 'wonen' splitsen in maximaal 2 woningen, onder de voorwaarden dat:

1. *de splitsing uitsluitend is toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in Bijlage 9, waarvan het bestaande (architectonische) karakter van het pand na de splitsing behouden blijft;*
2. *na splitsing de woningen elk een minimale inhoud hebben van 450 m³;*
3. *bewoning aanvaardbaar is uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;*
4. *bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in 3.2.7;*
5. *sprake is van sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in Bijlage 9 Monumentenlijst Bernheze;*
6. *sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;*
7. *een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;*
8. *op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding **'groenblauwe mantel'** de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*

Hoewel de woning aan de Watersteeg 14 in Vorstenbosch in het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze niet als cultuurhistorisch waardevol is aangeduid, kan deze woning naar het oordeel van de gemeente, op advies van de Monumentencommissie, wel als zodanig worden aangemerkt.

Om die reden is medewerking verleend aan de splitsing van deze woning via een herziening van het bestemmingsplan, maar met in achtneming van de criteria uit bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze toelichting voorziet hierin.

1.4 Het project

1.4.1 Inleiding

De initiatieflocatie is gelegen aan de Watersteeg 14 in Vorstenbosch. Op het perceel staat nu een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Om het kostbare onderhoud voor de instandhouding van dit gemeentelijk monument ook in de toekomst te kunnen financieren, heeft initiatiefnemer de wens uitgesproken het pand te splitsen in twee wooneenheden.

1.4.2 Cultuurhistorie

De voormalige boerderij Watersteeg 14 in Vorstenbosch ligt in een gebied dat vanaf het midden van de negentiende eeuw is ontgonnen. Daarvoor heette het gebied 'Het Vorstenbosch Broek', zoals te zien is op het Kadastraal Minuutplan 1811-1832.

Vanaf ca. 1855 wordt gestart met de uitgifte van percelen ten behoeve van de ontginning. In dienstjaar 1863 wordt door het kadaster voor het eerst bebouwing ingetekend op het perceel van het huidige Watersteeg 14. Het gaat dan waarschijnlijk om een zeer kleine ontginningsboerderij of wellicht niet meer dan een ontginningshut.

In 1938 wordt op dezelfde plaats een nieuwe vervangende boerderij gebouwd. Blijkens een vergunning uit 1951 wordt de boerderij hersteld, nadat die door brand gedeeltelijk in de as was gelegd. De boerderij uit 1951, die volgens de tekening waarschijnlijk een traditionele, doch sober uitgevoerde langgevelboerderij was, kenmerkend voor de wederopbouwperiode, werd in 1978 aangepast. Naast enkele wijzigingen aan de woonhuisplattegrond zijn er met name wijzigingen aan het exterieur aangebracht. De woonhuisvensters zijn vergroot, de potstaldeuren gewijzigd van getoogde naar rechte deuren (op basis van de tekeningen, echter zijn oude bouwtekeningen niet altijd representatief voor het werkelijke resultaat en kunnen op onderdelen afwijken). In het dak zijn in totaal drie dakkapellen toegevoegd en de dakranden zijn voorzien van een forse bakgoot en dakoverstek.

Het college heeft op basis van een principeverzoek de bereidheid tot medewerking aan de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden uitgesproken, op voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden worden hersteld en versterkt. Als referentiepunt voor de cultuurhistorische waarde is de boerderij uit 1951 genomen. De gevelindeling uit 1951 is nagenoeg nog volledig hetzelfde gebleven, evenals de hoofdvorm en massa. Als voorwaarde voor medewerking is gesteld dat de situatie uit 1951 zoveel als mogelijk dient te worden hersteld. Dat betekent dat de dakkapellen, bakgoot en dakoverstekken worden verwijderd. Ook worden de invullingen van de gevelopeningen gereconstrueerd.

Een tweede voorwaarde van het college was een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie op een volledig uitgewerkt bouwplan. Op die manier wordt geborgd dat de gedeeltelijke reconstructie zorgvuldig wordt uitgevoerd en de cultuurhistorische waarden op de juiste wijze worden geborgd. Weliswaar is deze specifieke boerderij niet

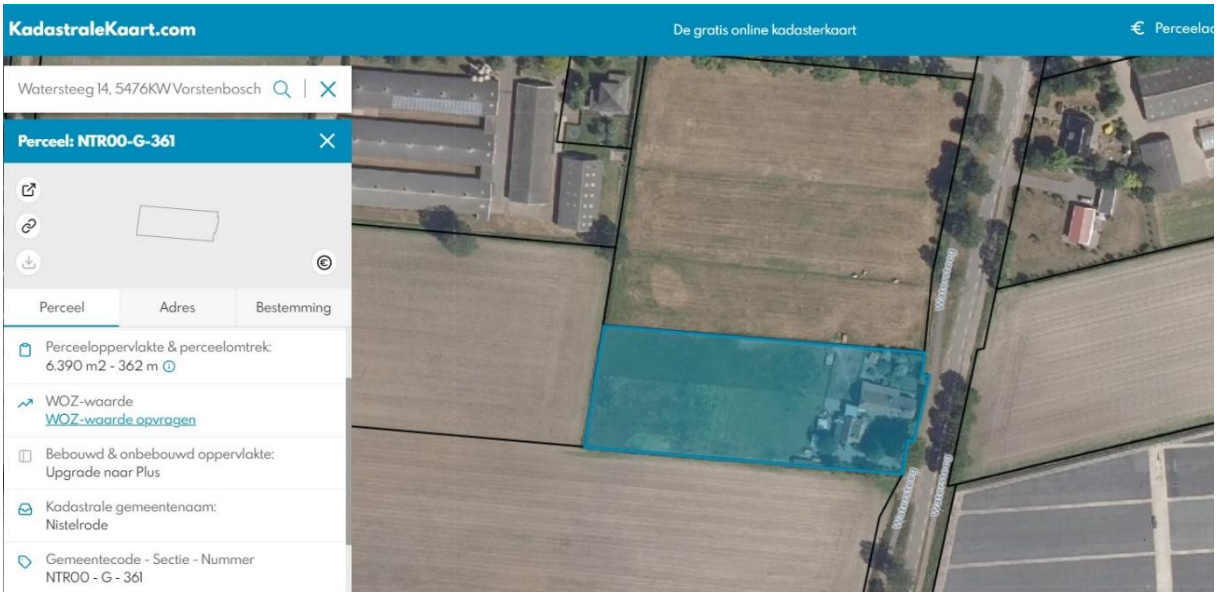
gebouwd n.a.v. oorlogsschade, noch is het Bureau voor de Wederopbouw erbij betrokken geweest, toch vormt de boerderij (na herstelde staat van 1951) een waardevol gebouw uit oogpunt van cultuurhistorie, als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Vorstenbosch en als voorbeeld van de zeer sobere architectuur die voor boerderijen in deze periode vaker werd toegepast.

De in de cultuurhistorische waardestelling (redengevende omschrijving door Monumentenhuis Brabant) benoemde verdwenen/aangepaste stijlkenmerken van deze boerderij uit de wederopbouwperiode worden met de splitsing en bijbehorend bouwplan hersteld. De medewerking tot splitsing op voorwaarde van het versterken van de cultuurhistorische waarden heeft als gevolg dat het object in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' krijgt opgelegd met daarbij horende regels.

De volledige definitieve redengevende omschrijving met waardestelling van het Monumentenhuis, d.d. 21 augustus 2020, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

1.4.3 Kadastrale situatie

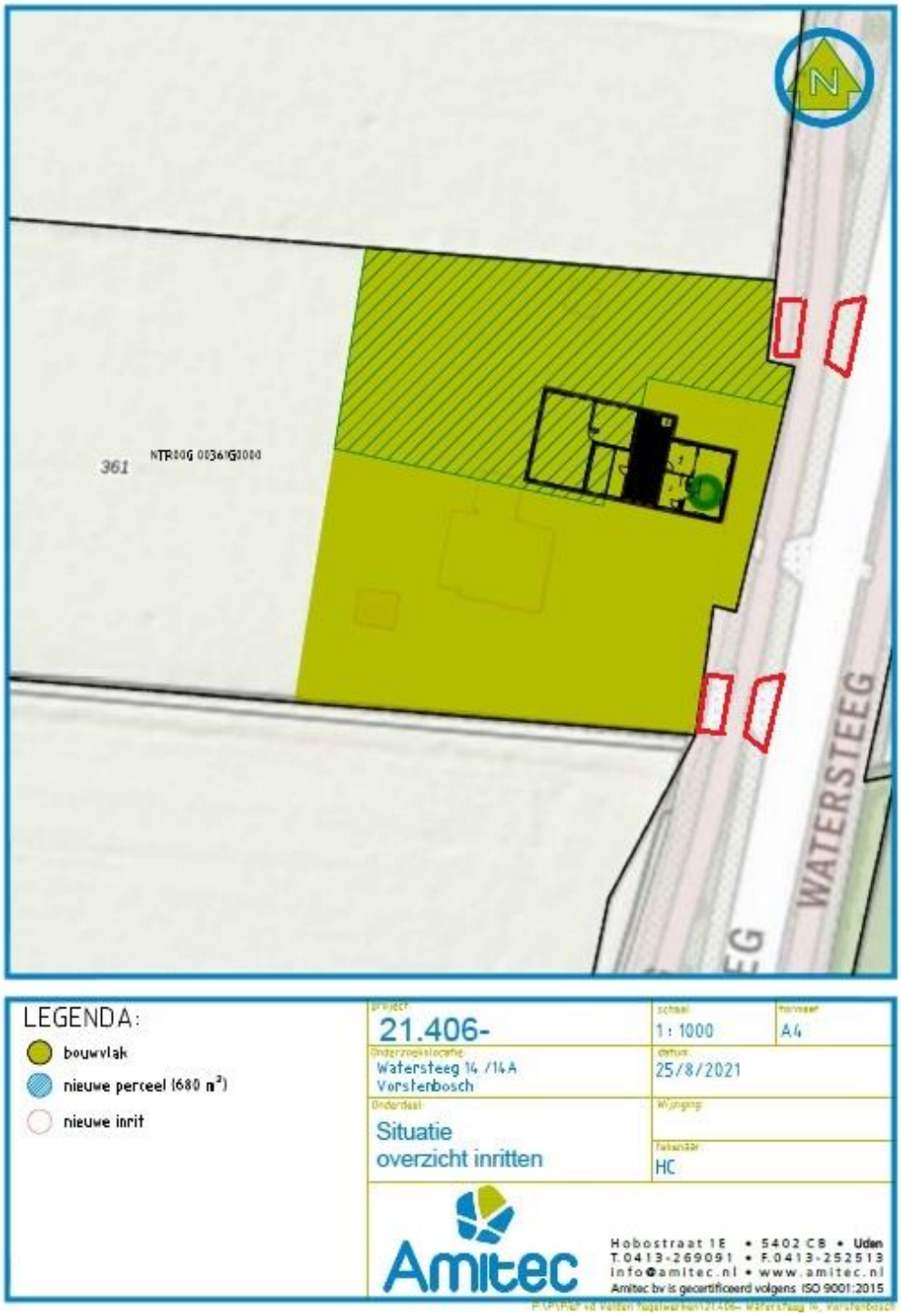
Het perceel is kadastraal bekend gemeente Nistelrode, sectie G, nummer 361.



1.4.4 Het bouwplan

Het initiatief betreft de splitsing van de bestaande boerderij. Beide wooneenheden zullen een eigen afzonderlijke oprit krijgen, eigen parkeergelegenheid en een eigen ingang en tuin.

Zie onderstaande afbeelding ter indicatie van de ligging van de inritten. De nieuwe inrit zal maximaal 3 meter breed zijn.



De uiterlijke kenmerken

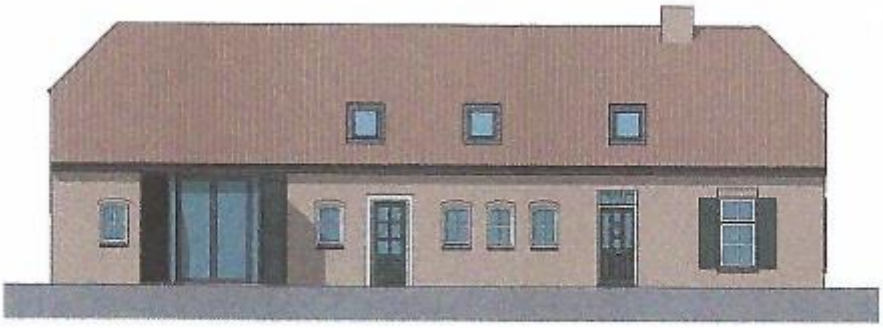
De Monumentencommissie heeft geadviseerd de bestaande woning aan te merken als cultuurhistorisch waardevol, indien de cultuurhistorische waarden worden versterkt en aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De boerderij wordt hersteld naar de oorspronkelijke situatie (1951), volgens de oorspronkelijke bouwtekeningen;
- De forse dakoverstekken en bakgoten worden verwijderd;
- De gevelindelingen worden hersteld naar de oorspronkelijke situatie;
- De later gewijzigde vensters worden gereconstrueerd naar het oorspronkelijke beeld;
- Dakkapellen worden verwijderd (enkele ramen ter vervanging zijn wel mogelijk);
- Om het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden te borgen, dient een uitgewerkt restauratie- en verbouwingsplan ter advisering aan de monumentencommissie te worden voorgelegd

Het advies van de Stichting Advisering Monumenten & Ruimtelijke Kwaliteit Brabant, d.d. 25 november 2020, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Met onderstaand ontwerp wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de monumentencommissie.

Rechter zijaanzicht
1 : 100



Linker zijaanzicht
1 : 100

De gemeente heeft hiervan inmiddels aangegeven dat met betrekking tot het exterieur wordt voldaan aan de eisen van de monumentencommissie. Een uitgewerkt restauratie- en verbouwingspan zal te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning worden opgesteld en aangeleverd.

Onderstaand is ter indicatie de splitsing weergegeven:

(w)
[tae]
1
(sw-cw)
A-L
(w)
[tae]
1

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Diverse geologische processen in het verre en het nabije verleden hebben een grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het huidige landschap en de bebouwingsstructuur in de gemeente Bernheze. De occupatiegeschiedenis en ontwikkeling van de gemeente hangen vervolgens weer nauw samen met de waarden die van oorsprong aanwezig zijn. Geomorfologische kenmerken en de aanwezigheid van water zijn van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente.

Door tektonische bewegingen zijn er breuken in de aardkorst ontstaan, waarbij delen ten opzichte van elkaar in verticale richting verschoven. Hierdoor ontstonden er hoger en lagergelegen gebieden: horsten en slenken. De gemeente Bernheze ligt precies op zo'n grensgebied.

De eerste occupatie is ontstaan op de rand van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. In de periode tussen de 15e en de 18e eeuw werden aangrenzend aan de beekdalen woeste gronden ontgonnen ten behoeve van de landbouw. Vanaf het midden van de 19e eeuw heeft grootschalige heideontginning geleid tot forse uitbreiding van de landbouwgronden.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

De planlocatie bevindt zich aan de zuidzijde van Vorstenbosch, aan de Watersteeg.
De straat heeft een groene en landelijke uitstraling door de ruime voor- en zijtuinen, aard en wijze van bebouwing, agrarische gronden en aanwezige laanbeplating.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het perceel Watersteeg 14 wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven en een enkele burgerwoning.

Het toevoegen van een extra woning – in de vorm van een splitsing van een bestaande boerderij – past uitstekend binnen de bestaande functies in de directe omgeving van het plangebied.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”.

De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2) Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen 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.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij…’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.
Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw- programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma’s.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.
Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie is aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.
Het onderhavig bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied aan de Watersteeg één extra woning mogelijk (door middel van het splitsen van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij). Gelet hierop voorziet onderhavig bestemmingsplan niet in een 'stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor duurzame verstedelijking behoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak

van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige inrichting van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

In dit geval is het plangebied – voor zover relevant - gelegen binnen de aanduidingen ‘Gemengd Landelijk Gebied’, zie onderstaande afbeelding.

Overweging
Het initiatief betreft een splitsing van een bestaande woning. Er is geen nieuw ruimtebeslag nodig. Artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening bepaalt expliciet dat splitsing in meerdere woonfuncties mogelijk is in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarvan is hier sprake.

De Interimverordening kent een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2). Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

<u>Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)</u>
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. De initiatieflocatie is gelegen binnen een bestaand bouwperceel en betreft de splitsing van een bestaand gebouw.

<u>Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)</u>
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:
- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.
De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de het splitsen van een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand ter bevordering van de instandhouding van dit pand. Bovendien vindt er een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats (zie hierna artikel 3.9), welke kwaliteitsverbetering deel uitmaakt van de meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)
Vanuit de provinciale Interim Omgevingsverordening geldt de eis dat er voldaan dient te worden aan de basisprincipes en daar hoort o.a. kwaliteitsverbetering van het landschap bij. Het onderhavige initiatief heeft geen negatieve impact op de omgeving.

Het splitsen van monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere wooneenheden is opgenomen als categorie 1 ontwikkeling in de bijlage 'toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte' behorende bij het raadsvoorstel beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering, vastgesteld door de Raad op 14 maart 2013. Dit zou betekenen dat er geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie benodigd is. Niettemin is ervoor gekozen om **een landschapsplan** op te stellen.

*Uitgangspunten **landschapsplan**:*
Onderstaand een afbeelding van de bestaande situatie:

HUIDIGE SITUATIE

Landschap bestaand

Toelichting

De te splitsen kavel aan de Watersteeg ligt ten zuiden van de kern Vorstenbosch. Dit kerkdorp met bolle akkers ligt op de overgang van hoge dekzandrug (Bedaf) naar lager beekdal (Leigraaf). De kavel is gelegen tussen het beekdal van de Leigraaf en de Aa in het landschapstype ‘zandlandschap/jonge ontginning’.

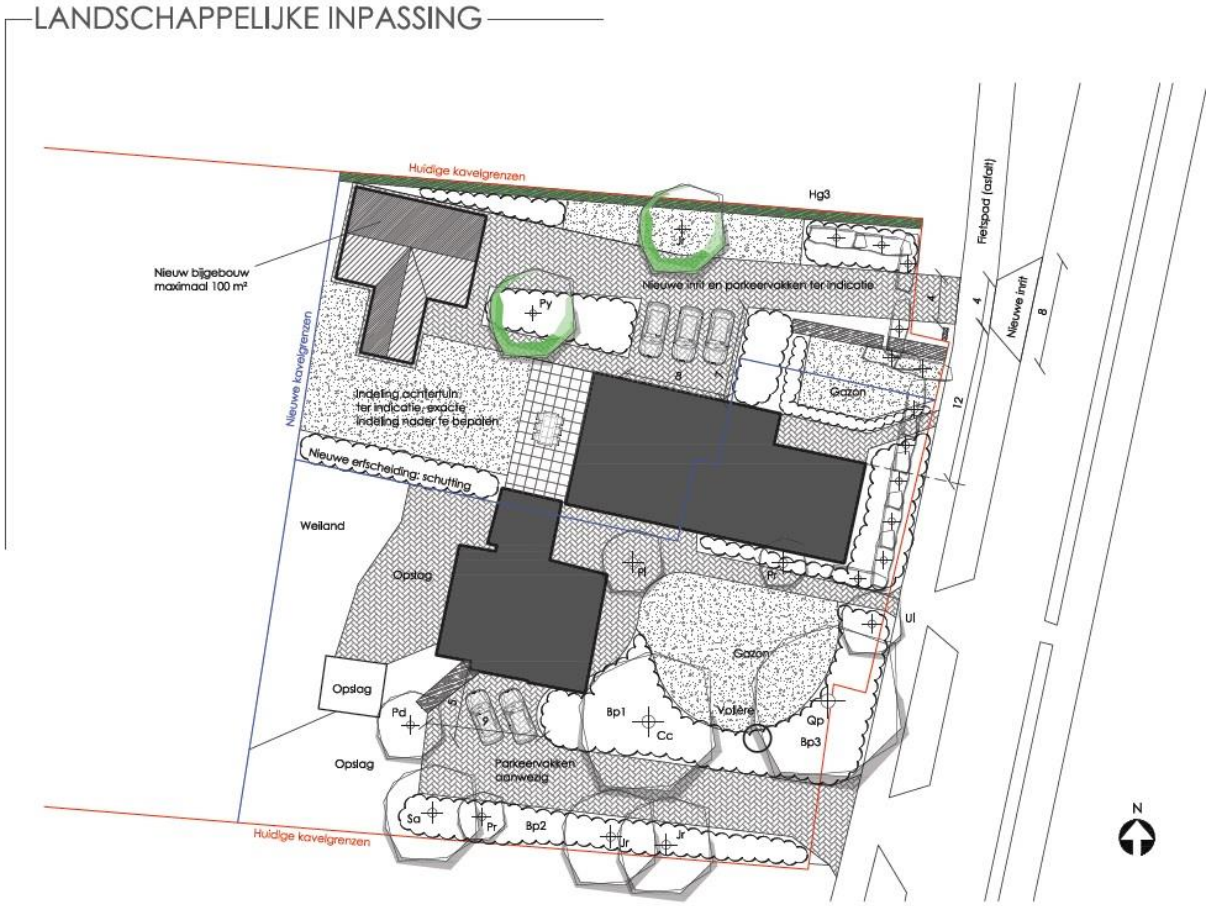
Het gebied is ontgonnen in circa 1850/1900 en bestaat uit een open landschap met een grootschalig rationele kavelstructuur en beplanting, met name in de vorm van laanbeplanting langs wegen en linten.

De Structuurvisie Bernheze 2010 zegt het volgende over het gebied: ‘De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te worden. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen.”

Aangezien er geen wijzigingen zijn in de breedte van de kavel en geen verdichting van het landschap in de vorm van bebouwing zal plaatsvinden, richt deze landschappelijke inpassing zich met name op de aankleding van de erfgrenzen en herplant van te rooien beplanting.

De nu nog wat rommelige noordgrens van de kavel bestaat uit een dierenweide, paardenbak en mesthoop. Deze zal een rustigere uitstraling krijgen door een nieuwe groene inheemse haag op de erfgrens, die niet ten koste gaat van het open zicht vanaf de Watersteeg. Daarnaast zullen enkele inheemse boomsoorten worden toegevoegd op het erf en ingepast in de tuin ter compensatie van de te rooien beplanting.

Onderstaande afbeelding geeft de nieuwe situatie weer:



Nieuwe beplanting:

NIEUWE BEPLANTING
Bomen: 2 st.

Jr	Juglans regia	boommaat: 18-20	1 st.
Py	Pyrus communis	boommaat: 16-18	1 st.

Hagen:
Hg3 Gemengde haag met inheemse soorten
Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Ligustrum vulgare en Fagus sylvatica (antropunicea)
- Plantmaat bosplantsoen: 80-100
- Lengte: 44 m1
- Aantal, 352 st., 8 st per m1, dubbele rij

Vakbelanting met heesters, vaste planten, klimplanten en bodembedekkers zijn voor deze landschappelijke inpassing niet van belang.

OVERZICHT LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

	huidig	nieuw	verschil
Boomvormen	28 st.	24 st.	- 4 st.
Beplanting	379 m²	402 m²	+23 m²
Hagen	17 m	61 m	+ 44 m1
Weiland	315 m²	125 m	-190 m²
Paardenbak	220 m²	0 m²	- 220 m²
Gazon	183 m²	380 m²	+197 m2
Bebouwing	350 m²	610 m²	+ 260 m²
Verharding	ca. 400 m²	600 m²	+ 200 m²
Overig*	344 m²	53 m²	- 291 m²

**Opslag, mesthoop, dierenweide e.d.*

Het landschapsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Borging
Ter meerdere zekerheid is hiertoe in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Algemeen
Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' conform de aanduiding 'Wonen' is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden.
Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels, met als kenmerk "SO.1415-02, d.d. 15 november 2021".

Conclusie
Gelet op het hierboven omschreven provinciaal beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bernheze
De gemeenteraad van de gemeente Bernheze heeft op 1 februari 2010 de Structuurvisie Bernheze vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente.

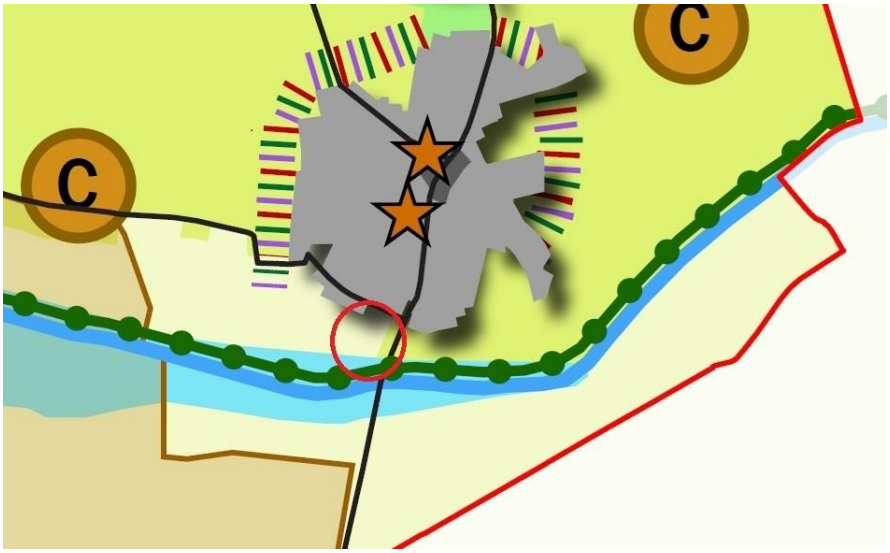
De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten.

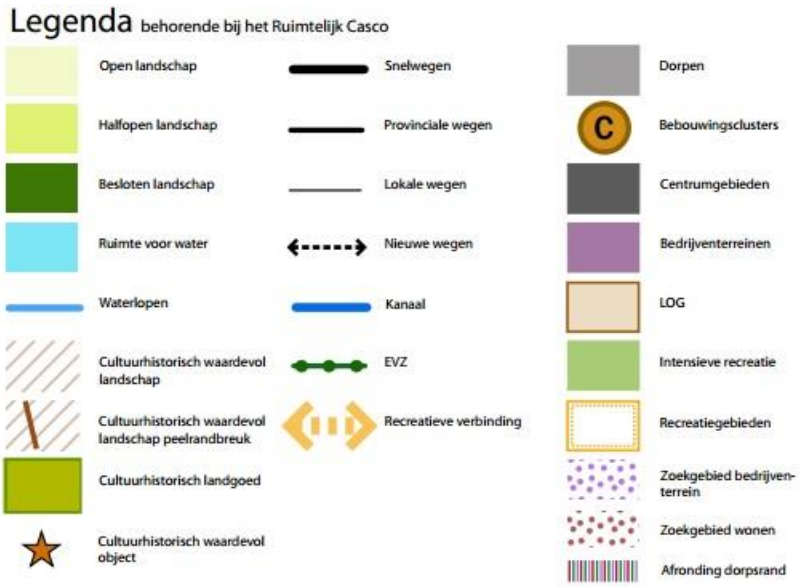
In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. Onderdeel van de Structuurvisie Bernheze 2010 is het Ruimtelijk Casco.

Het Ruimtelijk Casco betreft het ontwikkelingskader voor de gemeente Bernheze en vormt een casco voor concrete projecten en plannen. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit een kaartbeeld en toelichting. Deze zijn nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.
De gemeente Bernheze heeft de kwaliteiten binnen de gemeente geformuleerd. De gemeente Bernheze wil een gemeente met een dorpse uitstraling blijven.
Ten aanzien van (het bouwen van) woningen wordt het volgende gesteld in de structuurvisie:

> Per kern zal er in eerste instantie kritisch naar inbreidingsmogelijkheden gekeken worden. Waar er sprake is van inbreiding zal deze aansluiten op het karakter van de kern, en waar mogelijk dus niet al te intensief en 'dicht' (ook in de kernen moeten de groene kwaliteiten benut worden en moet daarin variëteit geboden worden).

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie is de initiatieflocatie gelegen in het gebied aangeduid als “Open landschap”.





De structuurvisie zegt hierover het volgende:

> Centraal in de gemeente is sprake van een open landschap. Dit gebied, dat deels bestaat uit jonge ontginningen, kent een grootschalige, rationele verkaveling ten behoeve van de landbouw.
> Langs de wegen is plaatselijk opgaande beplanting aanwezig, maar verder wordt het gebied gekarakteriseerd door een grote mate van openheid. Hier is relatief weinig bebouwing los van de dorpen aanwezig. De grootschalige openheid voegt een kwaliteit toe aan het landschap en dient om die reden geconserveerd te

worden. Verdichting van het landschap moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Aangezien het hier een splitsing betreft van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij en derhalve geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt wordt voldaan aan de geformuleerde voorwaarden. Er vindt geen aantasting van de openheid plaats.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

De gemeente Bernheze heeft haar woonbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2020'. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte.
Onderdeel van het voorzien in de eigen woningbehoefte is strategische nieuwbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte ontwikkeling.
Onderdeel hiervan is het betrekken van de consumenten bij het ontwerp- en bouwproces.
Onderhavig initiatief sluit aan op het streven van de gemeente Bernheze naar consumentgerichte ontwikkeling.

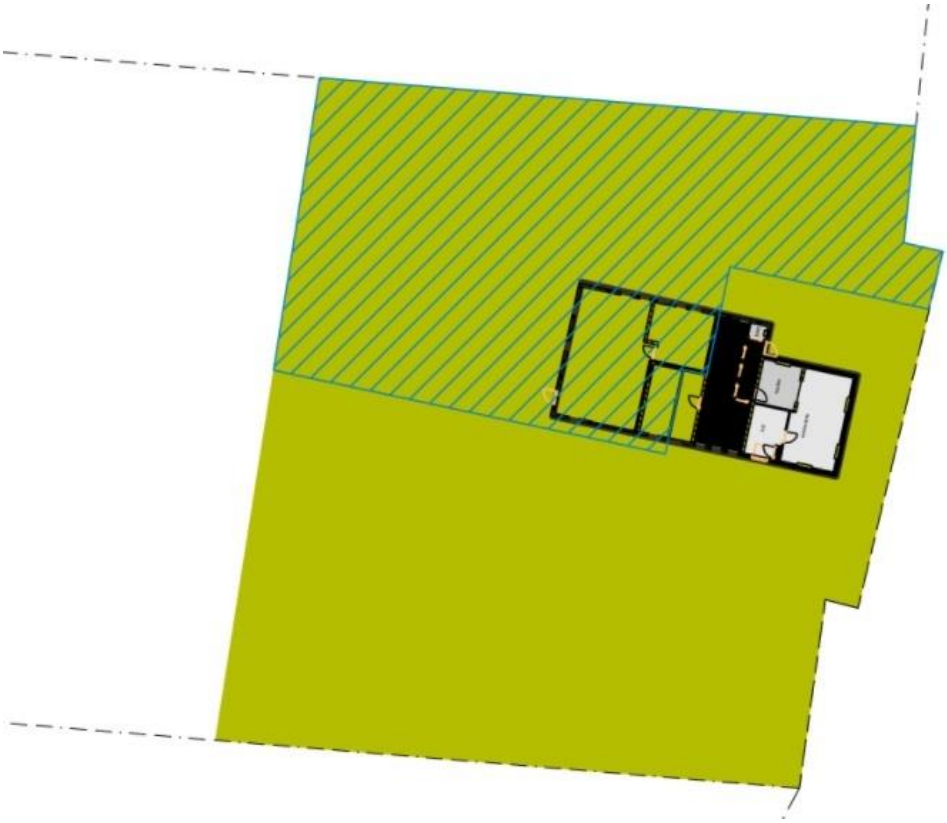
3.3.4 Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft beleid geformuleerd ten aanzien van archeologie. Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In de bij deze toelichting gevoegde Haalbaarheidstoets wordt hier nader op ingegaan.

3.3.5 Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze

Het Parkeerbeleidsplan Gemeente Bernheze (vastgesteld 9 juli 2015) schrijft voor, dat bij nieuwe woningen wordt geparkeerd op eigen terrein. Volgens de parkeernormen moet er rekening worden gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning.
Op de initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig om hieraan te voldoen (zie onderstaande afbeeldingen).



LEGENDA:

- bouwvlak
- nieuwe perceel (906 m²)

project: 21.406-	schaal: 1 : 1000	formaat: A4
Onderzoekslocatie: Watersteeg 14 /14A Vorstenbosch	datum: 7-4-2021	
Onderdeel: Situatie verkavelingsvoorstel 1B	Wijziging:	
	Tekenaar: HC	

Amitec

Hobostraat 1E • 5402 CB • Uden
T.0413-269091 • F.0413-252513
info@amitec.nl • www.amitec.nl
Amitec bv is gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

P:\P\Piet vd Velden Tegelwerken\21.406- Watersteeg 14, Vorstenbosch

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd.

De rapportage "Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project Watersteeg 14, Vorstenbosch", d.d. 9 december 2021, kenmerk 21.406-WRO.03, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de rapportage (Haalbaarheidstoets) wordt verwezen naar een historisch bodemonderzoek (bijlage 2 bij deze toelichting), een geuronderzoek (bijlage 3 bij deze toelichting) en een Quickscan Wet natuurbescherming (bijlage 5 bij deze toelichting).

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem
- Geluid
- Bedrijven en milieuzonering
- Luchtkwaliteit
- Wet natuurbescherming
- Archeologie en cultuurhistorie
- Waterhuishouding
- Externe veiligheid
- Geurhinder veehouderijen
- Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen
- M.e.r.-beoordeling

Conclusie

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende aspecten blijkt, dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 MOTIVATIE WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Bij het verlenen van medewerking aan het onderhavige initiatief is aansluiting gezocht bij de wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' onder artikel 3.9.1, sub h. Onderstaand wordt om die reden op deze voorwaarden ingegaan:

De splitsing is uitsluitend toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in Bijlage 9, waarvan het bestaande (architectonische) karakter van het pand na de splitsing behouden blijft:

De boerderij Watersteeg 14 Vorstenbosch is na advies van de Monumentencommissie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Bij het advies is door de monumentencommissie een aantal voorwaarden gesteld bij de splitsing, die door de gemeente zijn overgenomen. Met het ontwerp zoals opgenomen in hoofdstuk 1.4 van deze toelichting, wordt aan deze voorwaarden voldaan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Na splitsing hebben elk van de woningen een inhoud van minimaal 450 m³:

Na de splitsing zullen de woningen een inhoud hebben van tenminste 450 m³. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De bewoning is aanvaardbaar uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat:

In hoofdstuk 4 is gemotiveerd dat het wijzigingsplan qua milieu uitvoerbaar is. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid aangegeven. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in artikel 3.2.7:

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied zijn uitgangspunt geweest van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Sprake is van sloop van overige niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in Bijlage 9 Monumentenlijst Bernheze:

De aanwezige (bij)gebouwen zijn de bijgebouwen bij de twee woningen die zijn toegestaan op basis van de geldende regels. Van sloop is derhalve geen sprake. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling:

Er is sprake van (interne) splitsing van de bestaande boerderij. Aan de buitenzijde van de boerderij vinden wijzigingen plaats op advies van de monumentencommissie. Er is sprake van een goede ruimtelijke uitstraling. Het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

Een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan:

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Op basis hiervan is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken:

Ter plaatse geldt niet de aanduiding ‘groenblauwe mantel’. Het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde.

Aanvullende criteria

In artikel 3.9.2 van het bestemmingsplan Buitengebied wordt nog een aantal aanvullende voorwaarden gesteld. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

Het straat en bebouwingsbeeld:

Het initiatief betreft een splitsing van een reeds bestaande woning. Er vindt derhalve geen wijziging plaats van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Sterker nog: de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij kan juist door de splitsing in stand blijven. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

De milieusituatie. Er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 ontstaan er door onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor het milieu. Er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De verkeersveiligheid:

Door de toevoeging van 1 woning verandert er niets aan de verkeersveiligheid op de Watersteeg. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

Het woon- en leefmilieu van de omgeving:

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 ontstaan er als gevolg van onderhavig wijzigingsplan geen nadelige gevolgen voor de omgeving. Bestaande functies worden niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

De waterhuishoudkundige situatie:

Zoals uit de in hoofdstuk 4 opgenomen watertoets blijkt, heeft het initiatief geen nadelige gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Het betreft slechts een inpandige splitsing. Er vindt geen toename van verhard oppervlak plaats. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze voorwaarde.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamd bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een bestemmingen 'Agrarisch – Landbouwontwikkelingsgebied' en aanduidingen 'Bouwvlak', 'Wonen', 'twee aaneen', 'Cultuurhistorisch waardevol' en de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen.

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met de begrippen en de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning.
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied

De voor “Agrarisch- Landbouwontwikkelingsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Burgerwoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding “Wonen”. Per bouwvlak is één woning toegestaan in de vorm twee aaneen. Daarnaast is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de kosten die gemaakt moeten worden in het openbaar gebied. Deze kosten worden via de leges op initiatiefnemer verhaald. Met initiatiefnemer wordt verder een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zodat het verhaal van eventueel toegekende planschadeclaims is geregeld.

Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd als gevolg waarvan geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Conclusie:
Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan 'Watersteeg 14 Vorstenbosch' heeft gedurende zes weken, van 24 februari 2022 tot en met 6 april 2022, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

Op 4 april 2022 is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is binnen de ter inzage termijn ontvangen en daarom ontvankelijk. In de als bijlage bij deze toelichting gevoegde Nota zienswijzen, is de zienswijze uitgebreid beantwoord.
Als gevolg hiervan is de redengevende omschrijving van Monumentenhuis Brabant b.v., rapportagedatum 21 augustus 2020 als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd en de inhoudelijke onderbouwing op de cultuurhistorische waarden zoals verwoord onder b. van de Nota van zienswijze in paragraaf 1.4.2 van deze toelichting opgenomen. Daarnaast is het terugbrengen van de cultuurhistorische waarden aan het pand als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.