

Wijzigingsplan

Ruimtelijke Onderbouwing



Dijkstraat 2 Nistelrode

Gemeente Bernheze

Rapportnummer: ROB 2013-10-003

Datum: 31 januari 2014

Opdrachtgever: Fam. Geurden

Projectleider: John Timmers



JTimmersAdvies
Rogstraat 4
5409SV Odiliapeel
06-54235544
jtimmersadvies@ziggo.nl

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Doel	3
1.2.	Achtergrond	4
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving van het project (projectprofiel)	5
2.1.	Situering van het project	5
2.2.	Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling	5
3.	Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)	6
3.1.	Ruimtelijke structuur	6
3.2.	Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.	7
4.	Planologisch kader	9
4.1.	Provinciaal beleid	9
4.1.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
4.1.2.	Verordening ruimte	9
4.2.	Gemeentelijk beleid	10
4.2.1.	Structuurvisie Plus	10
4.2.2.	Bestemmingsplan	10
5.1.	Flora en fauna	13
5.2.	Natuur en Landschap	13
5.3.	Luchtkwaliteit	14
5.4.	Geluid	14
5.5.	Veehouderij en regelgeving	14
5.6.	Bodem	15
5.7.	Water	15
5.8.	Duurzaam bouwen	16
6.	Overige planologisch aspecten van het project	17
6.1.	Archeologie en cultuurhistorische waarde	17
6.2.	Externe Veiligheid	18
6.3.	Bedrijven en Milieuzonering	18
6.4.	Verkeer en parkeren	18
6.5.	Economische uitvoerbaarheid.	18
7.	Motivatie voor de wijzigingsbevoegdheid	19

1. Inleiding

1.1. Doel

Door de familie Geurden, wonende aan de Dijkstraat 2 te Nistelrode, is Bouwkundig Teken en Adviesburo TMI van Gorp gevraagd om een verbouwing te realiseren op het adres Dijkstraat 2 waarbij de huidige woning verbouwd wordt naar 2 woningen. In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is bepaald dat het college van B&W middels artikel 18.5 het plan kan wijzigen voor het toestaan van 2 extra woningen. Dit onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 18.5 van het bestemmingsplan. Dit rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan waarin de voorwaarden als vastgesteld nader worden verantwoord. Het wijzigingsplan is opgesteld door JTimmersAdvies te Odiliapeel in samenwerking met Bureau Van Gerwen Advies te Reek.



Figuur 1: Kadastrale situatie

1.2.Achtergrond

De familie Geurden is voornemens de woning aan de Dijkstraat 2 te wijzigen tot twee woningen. Momenteel is er één woning op het perceel aanwezig. Twee kinderen zullen ieder een woning betrekken. Voor dit doel is het noodzakelijk dat er twee woonbestemmingen ter plaatse gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de bestemming onder voorwaarden wordt aangepast zodat er één of twee woningen aan het perceel worden toegevoegd. Voor de bouw van de twee woningen is overleg gevoerd met de gemeente Bernheze waarbij de toezegging is gedaan dat het college vergunning zal verlenen als aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Voor de locatie is inmiddels een schets(bouw)tekening overlegd welke is voorgelegd aan de welstandcommissie van de gemeente. Deze welstandcommissie heeft een positief advies afgegeven voor het voorgenomen bouwplan.

Daarnaast wil de familie gebruikmaken van de mogelijkheid om de ouders in het bijgebouw achter op het perceel te laten wonen. Dit kan door de gemeente worden toegestaan middels een WABO procedure op basis van artikel 18.4.2 van het bestemmingsplan

1.3.Leeswijzer

In overleg met de gemeente is besloten om een aanvraag te doen op basis van artikel 18.5 van het bestemmingsplan waarbij een vergunning kan worden verleend indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorliggende rapportage is als zodanig bedoeld. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het project en in hoofdstuk 3 van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt het planologisch kader. De milieuaspecten van dit project worden in hoofdstuk 5 benoemd en de overige planologische aspecten in hoofdstuk 6. De conclusie is in hoofdstuk 7 opgenomen.

2. Beschrijving van het project (projectprofiel)

Het project betreft de bouw van twee woningen aan de Dijkstraat 2 te Nistelrode, zoals is beschreven in hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.1. Situering van het project

Het voorgenomen bouwplan is gesitueerd in de Gemeente Bernheze (Nistelrode).

Sectie: Perceel F : 2001 t/m 2003 Zie figuur 2.

2.2. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling



Figuur 2. Betrokken percelen

Op het perceel zullen bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden waarbij de huidige woning zal worden omgevormd tot twee woningen. Deze nieuwe woningen zullen gebouwd worden op de huidige bouwlocatie. Het bestemmingsplan dient aangepast te worden waardoor er ter

plaatse twee woningen kunnen worden gebouwd. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Nistelrode en de bouwmassa zal toenemen. De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De goot- en bouwhoogte wordt vastgelegd op de verbeelding.

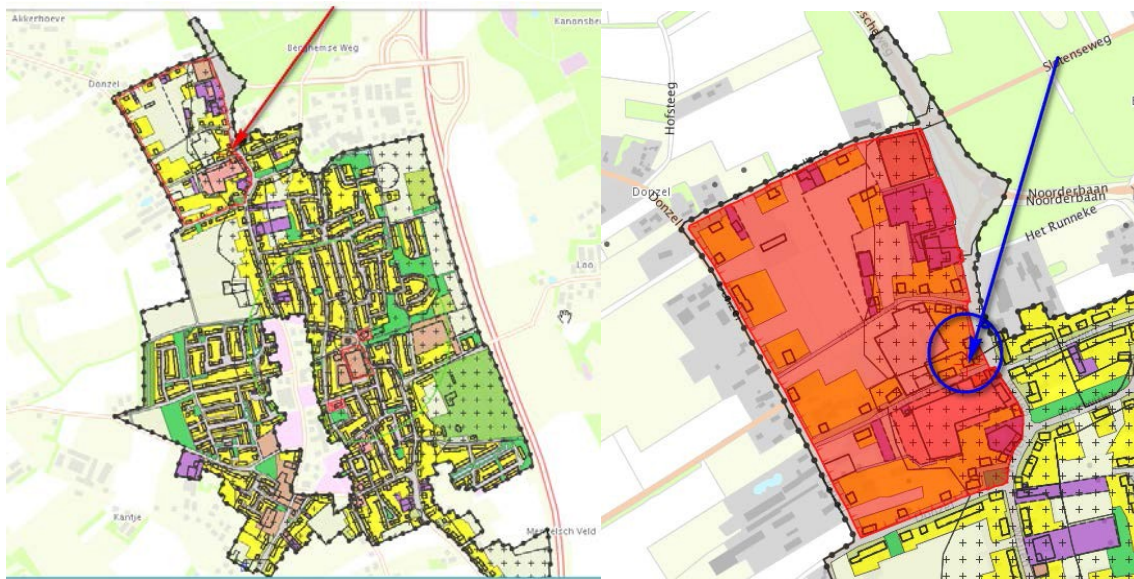
Het perceel heeft een totale omvang van 2120 m² meter en is onderverdeeld in 3 kadastrale eenheden F 2001 t/m F 2003 van (west naar oost) resp. 450, 892 en 778 m². De twee woningen zullen worden gebouwd op de percelen F 2002 en F 2003. De inwoning zal geregeld worden op het perceel F 2001. Dit perceel behoort ruimtelijk tot het perceel F 2002.

3. Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

3.1. Ruimtelijke structuur

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing.

De initiatieflocatie is gelegen aan de noordelijke kant binnen de bebouwde kom van Nistelrode in de gemeente Bernheze. Daarnaast is het gebied gelegen in de wro-zone wijzigingsgebied 2, (Donzel-Doolhof Nistelrode) zie figuur 4.



Figuur 3; Ligging bebouwde kom van Nistelrode Figuur 4; Ligging wro-zone wijzigingsgebied 2

3.2. Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten.

Structuur

Voor het gebied Donzel-Doolhof heeft SAB een visie opgesteld. Deze visie is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan en houdt rekening met de gebiedskenmerken en de bestaande afwisselende structuur van dit gebied. De voorwaarden voor ontwikkelingen zijn opgenomen in de regels van het plan. Voor het initiatief betekent dat deze moeten voldoen aan artikel 18.5 van bestemmingsplan.

De Heescheweg / Weijen is van oudsher de belangrijkste structuurdrager van Nistelrode. Kleinwijk en Donzel waren buurtschappen. Van Kleinwijk is weinig meer terug te vinden door de bedrijfsfuncties die zich aan de verkeerhoofdstructuur hebben gevestigd. Deze strookbreidt zich uit langs de Dijkstraat en Weverstraat. Tussen deze ontwikkeling en Donzel is (nog steeds) een flinke groene zone aanwezig. Donzel, een voormalig agrarisch lint, is nu een landelijke woonstraat die door het groene karakter en haar cultuurhistorische betekenis bijzonder veel kwaliteit heeft. De bebouwing aan Donzel heeft zich van oudsher gevestigd op de kruispuntjes met Dijkstraat en Weverstraat. Deze clustering is ook nu nog herkenbaar.

Ontwikkelingsvisie

De bestaande karakteristieke afwisseling van bebouwing en openheid dient te worden gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren door enige passende nieuwe bebouwing toe te staan, waar dit aansluit bij de karakteristiek van de straat, zoals nabij de aansluitingen van Dijkstraat en Weverstraat. Op deze manier is het mogelijk de openheid in

het middengebied te verenigen met het landelijk gebied waartoe Donzel behoort. De bestaande groene elementen in het middengebied versterken de scheiding tussen de dynamische strook aan de Heescheweg/Weijer en het cultuurhistorisch lint.

Donzel wordt niet vastgeplakt aan de commerciële functies, maar blijft een bijzonder element in het landelijk gebied. Zie figuur



Figuur 5; Kaart Ontwikkelingsvisie; Bron Bestemmingsplan

4. Planologisch kader

Het gevraagde initiatief kan middels een wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W tot stand worden gebracht. In juridisch opzicht dient het initiatief dus te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 18.5 van het bestemmingsplan.

4.1. Provinciaal beleid

De provincie heeft onlangs de provinciale ruimtelijke beleidsdocumenten vernieuwd. Momenteel vigeren de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte'.

4.1.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Met betrekking tot woningbouw wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

4.1.2. Verordening ruimte

De ontwerpverordening ruimte 2014 lag van 13 september tot en met 10 oktober 2013 ter inzage. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat deze moeten voldoen aan de afspraken in het regionaal overleg en passen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente.

De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, kernen landelijk gebied. De gemeente kan deze woning inpassen in hun plancapaciteit voor 2014.

Het initiatief kan middels een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan vergund worden. Het provinciaal belang is daarmee gewaarborgd.

4.2. Gemeentelijk beleid

4.2.1. Structuurvisie Plus

Op 11 februari 2010 heeft de raad van de gemeente Bernheze de structuurvisie 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. De structuurvisie bestaat uit een globaal en statisch deel (Ruimtelijk Casco), en een flexibel en dynamisch deel (uitvoeringsprogramma).

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld conform de structuurvisie. De gemeente koestert de ruimtelijke structuur van de buurtschappen oa Donzel waarin de locaties is gelegen. Een versterking van deze structuur wordt voorgestaan en het initiatief versterkt de situatie aan het begin van de Dijkstraat

In de Woonvisie is tot 2015 een aantal van gemiddeld 130 woningen per jaar vastgesteld per jaar; daarbij moet gevarieerd worden in woonmilieus, mede in verband met te bedienen doelgroepen. Door de toezegging van de gemeente voor medewerking aan het initiatief kan vervolgens aangenomen worden dat de uitbreiding van 1 woning wordt ingepland en deze past in het kader van de woonvisie.

4.2.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De initiatieflocatie is gelegen in dit bestemmingsplan. De bestemming voor de locatie Dijkstraat 2 is 'wonen'.



In dit plan is in artikel 18.5 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het uitbreiden van maximaal 2 woningen. Het artikel luidt als volgt:

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 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;*
- 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.*

Verantwoording;

- a. Voor het plan is inmiddels een schetsplan(bouwtekening) gemaakt. Deze is voorgelegd aan de gemeente en beoordeeld met een positief welstandsadvies. Op voorhand zijn er geen aspecten bekend die de uitvoerbaarheid in de weg staan. Het plan wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer.
- b. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Zie hiervoor ook de verantwoording in hoofdstuk 5 van dit plan. De bebouwing van de woningen wordt gerealiseerd binnen het vigerende bouwvlak.
- c. Binnen het bouwvlak is vergroting en of oprichting van de woning toegestaan. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu.
- d. Het toevoegen van één woning past binnen de woonvisie van de gemeente. Met het instemmen van dit plan door de gemeente wordt de woning verrekend met de aantallen woningen binnen het volkshuisvestingsplan.
- e. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de bijbehorende normen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.
- f. Initiatief nemer is bereid op verzoek van de gemeente voordat het plan in procedure wordt gebracht een planschadeverhaalsovereenkomst te tekenen.
- g. De stedenbouwkundige beeld ter plaatse wordt door het ontstaan van de nieuwe bebouwing versterkt en er kan dus niet worden gesteld dat er afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De welstandscommissie oordeelde positief over het bouwplan.
- h. Op de locatie of aanliggende percelen zijn geen benoemde cultuurhistorische waarden aanwezig anders, dan dat er veel waarde wordt gehecht aan de ruimtelijke structuur en het ontstaan daarvan. Ook dit aspect vormt geen belemmering voor de gevraagde ontwikkeling.
- i. Beide woningen hebben een inhoudsmaat van meer dan 350m³. Zie hiervoor ook het schetsplan cq bouwplan van initiatiefnemer.
- j. Beide woningen zijn gelegen aan de Dijkstraat en hebben een directe ontsluiting op deze straat.
- k. De tweede woning ontstaat binnen het vigerende bouwvlak. De bestaande woning is dichterbij de kruising van wegen gelegen dan de tweede woning. Er is geen sprake van een hoeksituatie als bedoeld onder dit subartikel.

De bouwmassa die na realisatie ontstaat past binnen de regels zoals die gesteld zijn in het vigerende bestemmingsplan.

5. Milieu aspecten van het project

5.1. Flora en fauna

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Voor dit project zijn de volgende artikelen van de wet relevant:

- Artikel 2 legt een zorgplicht op. Dat houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8 verbiedt het plukken, verzamelen, afsnijden, uitsteken, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen van beschermde inheemse planten.
- Artikel 9 verbiedt het doden, verwonden, vangen, bemachtigen of met het oog daarop opsporen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 10 verbiedt het verontrusten van beschermde dieren.
- Artikel 11 verbiedt het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van nesten of holen van beschermde inheemse dieren.
- Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen.

De initiatieflocatie ligt op gronden die voor privédoeleinden worden gebruikt. De bebouwing vindt plaats binnen het bouwvlak direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. Beschermde inheemse planten zijn op de initiatieflocatie niet aanwezig.

Er geen beschermde inheemse dieren aangetroffen als bedoeld in de wet en omdat er geen aanwijzingen zijn op de aanwezigheid daarvan worden de verbodsbepalingen genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het opzettelijk verontrusten; het beschadigen, vernielen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten worden dan ook niet overtreden.

Ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora en Faunawet behoeft daarom niet aangevraagd te worden.

5.2. Natuur en Landschap

De voorgenomen bouw vindt plaats op een locatie die volgens de beleidsvisie van de gemeente is toegestaan. Versterking van het landschap op de locatie is geen doel in de

visie. De natuur en landschapswaarden worden door de voorgenomen activiteit niet verder verslechterd.

5.3. Luchtkwaliteit

Gezien de beperkte omvang van het voorgenomen initiatief voor de herbouw van de bijgebouwen behoeft onder de werking van de AmvB "Niet in betekende mate" geen naderonderzoek te worden uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

5.4. Geluid

Weg verkeerslawaa

De woning ligt aan een straat met een 50 km zone. De activiteit bestaat uit het vergroten en splitsten van de huidige woningvolume. Op de locatie is al een woning aanwezig die zal worden uitgebreid naar twee woningen. De nieuwe woning zal voldoen aan de laatste bouweisen mbt geluid waarbij de binnenwaarde de gestelde normen uit de wet niet overschreden worden. Dit zal bij de definitieve bouwaanvraag aangetoond worden.

De gevel die het dichtst bij de Heescheweg is gelegen blijft bestaan en wordt niet gewijzigd. Onderzoek naar de het wegverkeerslawaa vanaf de Heescheweg is dan ook niet zinvol omdat het een bestaande situatie betreft.

Gelet op de het feit dat de nieuwe woning niet dichterbij de Dijkstraat gesitueerd wordt en dat middels de bouwvergunningaanvraag aangetoond zal worden dat er voldaan kan worden aan het binnengeluidsniveau is er geen noodzaak om een akoestisch onderzoek te verrichten.

Aan de andere kant van de weg is aan het begin van de straat een cafébedrijf gelegen en tegenover de woning een tuincentra. De geactualiseerde handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geeft aan dat deze bedrijven categorie 1 respectievelijk categorie 2 bedrijven zijn. Deze bedrijven vallen onder de SBI code 563 resp 4752. De aan te houden richtafstand voor geluid zijn 10 meter voor het cafébedrijf en 30 meter voor tuincentra.

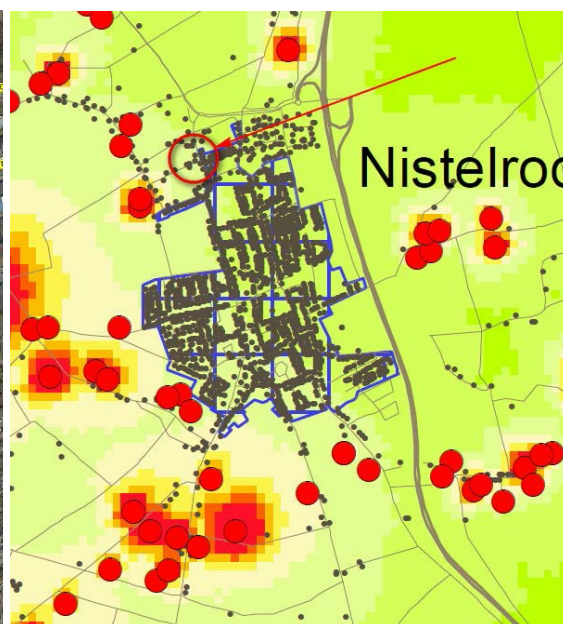
Yen aanzien van het cafébedrijf wordt voldaan aan de afstand van 10 meter. Het tuincentrum is op 18 meter gelegen. De afstand tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie wijzigt niet. De twee genoemde bedrijven worden dan ook niet in hun bestaande bedrijven aangetast.

5.5. Veehouderij en regelgeving

De nieuwe woning en het bijgebouw zijn gelegen tussen bestaande burgerbebouwing. De woningen zijn geurgevoelige objecten. Voor het aspect geur worden de directe afstanden van 50 meter ten opzichte van een veehouderij niet overschreden.



Figuur 6 Kaart veehouderijbestand provincie



Figuur 7 Kaart woon en leefklimaat

De gemeente heeft in december 2013 het nieuwe geurbeleid vastgesteld middels de geurgebiedsvisie 2013. In bijlage twee van de geurgebiedsvisie 2013 is een kaart weergegeven voor het woon en leefklimaat met voor en achtergrondbelasting. De locatie is gelegen een gebied(zie figuur 7) waar het woon en leefklimaat als redelijk goed wordt beoordeeld.

5.6. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe (tweede) woning wordt opgericht binnen het vigerende bouwvlak. Omdat deze al bestemd is voor het bouwen van de bestemming wonen is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7. Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003,nr. 294).

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen eenmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk

wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het(voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies. In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsstris genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden - zuiveren".

Aanvullend op het landelijke beleid heeft het waterschap Aa en Maas haar uitgangspunten voor de Watertoets verder uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas" (september 2006). Hierin dienen de te doorlopen afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" als leidraad voor het omgaan met het schone hemelwater.

De belangrijkste uitgangspunten in deze beleidsnota, in prioriteitsvolgorde, zijn:

- Wateroverlast-vrij bestemmen
- Hydrologische neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- Afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer
- Meervoudig ruimtegebruik
- Water als kans (meerwaarde)

Bij het oprichten van de tweede woning wordt het bestaande bouwvlak niet vergroot. Het water zal in de nieuwe situatie hetzelfde worden afgevoerd als in de bestaande situatie.

5.8. Duurzaam bouwen

De gebouwen zullen worden gerealiseerd met als uitgangspunt de hedendaagse normen en voorschriften. Er zullen geen uitlopende materialen worden toegepast in verband met de infiltratie van het hemelwater in de ondergrond.

De gemeente wil enkele ambities realiseren mbt nieuwbouw. Dit is vastgelegd in het Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordooost-Brabant 2013-2016, getiteld "Samen werken aan duurzaamheid". Belangrijkste speerpunten hierin zijn:

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten; concreet betekent dit een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde)
2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen; concreet betekent dit een score van minimaal 8 op de GPR sub-module toegankelijkheid. Want zorgdragen voor een goede levensloopbestendigheid en toegankelijkheid verbetert niet alleen de kwaliteit van het gebouw maar voorkomt ook kostbare aanpassingen achteraf en inzet van middelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

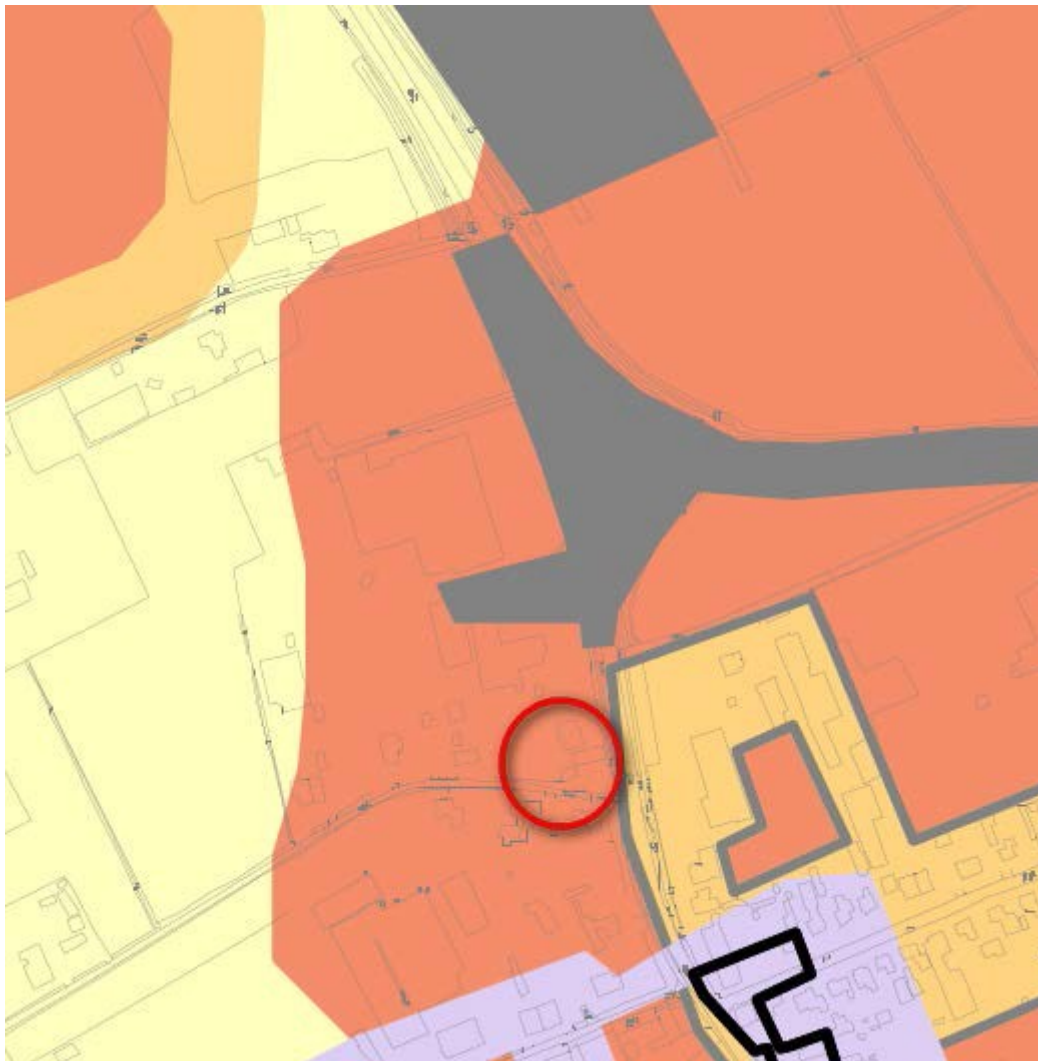
De bouwaanvraag voor de woningen zal aan bovengenoemde ambities moeten voldoen.

6. Overige planologisch aspecten van het project

6.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde

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

Dit archeologiebeleid is op 3 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en bestaat uit de "Nota Archeologiebeleid gemeente Bemheze" en de "Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze".



Figuur 7 Archeologiekaart

De locatie is gelegen in een gebied met hoge verwachtingswaarden. De gemeente heeft voor een gebied met hoge verwachtingswaarde in hun archeologiebeleid bepaald dat als de grond over 250 vierkante meter niet dieper dan 40 cm geroerd wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ten behoeve van de bouw van de twee woningen wordt de

grond over niet meer dan 250 vierkante meter geroerd. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.2. Externe Veiligheid

In de nabijheid van deze locatie zijn geen objecten in de omgeving aanwezig die een groepsrisico dan wel een plaatsgebonden risico vormen de bouw van de twee woningen en de inwoning. De realisatie van dit bouwplan is ten aanzien van dit aspect planologisch toelaatbaar.

6.3. Bedrijven en Milieuzonering

In de directe omgeving is een cafébedrijf en een tuincentrum gelegen. Deze bedrijven vallen in de categorie 1 respectievelijk 2 van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2007). Het is belangrijk dat het bouwplan niet wordt gehinderd door bestaande functies. De gewenste afstand van 10 meter tot het cafébedrijf wordt gehaald. De afstand naar het tuincentrum is 18 meter in plaats van de gewenste 30 meter. Deze wordt door de nieuwbouw niet kleiner waardoor er geen belangen van derden worden geschaad.

6.4. Verkeer en parkeren

Het wijzigingsplan stelt als voorwaarden dat het parkeren op de locatie in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen.

Voor vrijstaande woningen groter dan 60 m² is de norm gesteld op 2 en voor mantelzorg 0,6.

Voor het initiatief geldt dus 2 woningen x 2 plus 0,6 is 4,6 parkeerplaatsen ofwel 5 plaatsen.

Op de locatie kunnen 5 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Voor de tijdelijke bijwoning behoeven geen parkeerplaatsen aangelegd te worden. Omdat de aanleg van 2 parkeerplaatsen ruimtelijk gezien geen probleem is zullen deze ook aangelegd worden.

6.5. Economische uitvoerbaarheid.

Het plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer. Daarnaast zal een planschadeovereenkomst met de gemeente afgesloten worden zodat eventueel beroep op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

7. Motivatie voor de wijzigingsbevoegdheid

Voor de (ver)bouw van de woning aan de Dijkstraat 2 naar een dubbele woning kan voldaan worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 18.5 van het bestemmingsplan. Dit is verantwoord is hoofdstuk 4. Er worden geen belangen van derden geschaad. Er kan worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de bijbehorende parkeernorm. De ruimtelijk en milieutechnische aspecten zijn beoordeeld in dit rapport en op basis daarvan kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het project gebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu-hygiënisch verantwoord is.