

Wijzigingsplan Gastenhuis 14, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Wijzigingsplan

Gastenhuis 14, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

juli 2013

Vastgesteld:

24 juli 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252399-01A

REG02-0252399-01A

TEK02-0252399-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1721.BPGastenhuis14-vg01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Juridisch-planologisch kader	3
2.3	Het initiatief	4
3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Beleidskader	7
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	7
3.3	Economische uitvoerbaarheid	14
4	Juridische planopzet	15
4.1	Plansystematiek	15
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	15
4.3	De bestemmingen	15
5	Procedures	17

Bijlage:

- Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is het perceel Gastenhuis 14 in Heeswijk-Dinther bestemd als 'Wonen'. Op het perceel is, in tegenstelling tot in het voorheen geldende bestemmingsplan, geen bouwvlak opgenomen. De mogelijkheid om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren is daardoor onbedoeld komen te vervallen. Om dit te corrigeren is het gewenst om op het perceel Gastenhuis 14 opnieuw de mogelijkheid op te nemen om een woning te bouwen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen de woonbestemming extra woningen (maximaal twee woningen per locatie) toe te voegen. Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om op het perceel Gastenhuis 14 (opnieuw) de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' biedt voor de percelen in de directe omgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Gastenhuis 14 in Heeswijk-Dinther. Het plangebied grenst in het westen aan het woonperceel Gastenhuis 16 en in het oosten aan het woonperceel Gastenhuis 12. In het noorden grenst het plangebied aan de tuin van het perceel Heilarensestraat 39. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Gastenhuis.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', dat op 1 juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Daarnaast geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor kleine delen van het plangebied vigeert de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

In de bestemming 'Wonen' (artikel 18) is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om woningen toe te voegen. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd.

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 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.

Realisering van een vrijstaande woning op het perceel Gastenhuis 14 past binnen deze voorwaarden. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Gastenhuis 14, Heeswijk-Dinther' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt hoofdzakelijk verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

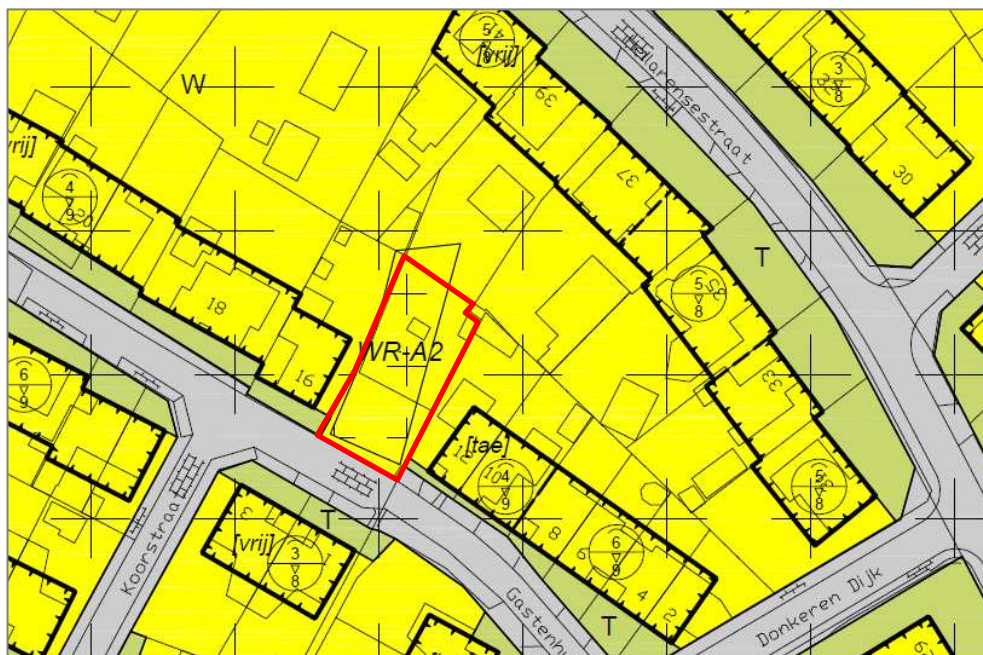
2.1 Huidige situatie

Het perceel Gastenhuis 14 is in de huidige situatie in gebruik als tuin. Op het perceel bevindt zich een klein dierenverblijf, verder is het perceel onbebouwd. Het perceel wordt van de Gastenhuis gescheiden door een haag. Er is in het plangebied geen boombeplanting aanwezig. Het perceel wordt in het westen begrensd door het woonperceel Gastenhuis 16 en in het oosten door het woonperceel Gastenhuis 12. Zowel de vrijstaande woning Gastenhuis 16 als de twee-onder-één-kapwoning Gastenhuis 12 heeft een bouwhoogte van één bouwlaag met kap.

2.2 Juridisch-planologisch kader

2.2.1 Bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'

In het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is voor het perceel Gastenhuis 14 de bestemming 'Wonen' opgenomen, maar is niet voorzien in een bouwvlak. Voor de overige (woon)percelen aan de Gastenhuis is wel een bouwvlak opgenomen, waarin de bebouwingstypologie (vrijstaand of twee-aaneen) en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Zowel voor de woningen Gastenhuis 16-22 als voor de woningen Gastenhuis 10-12 gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter. De bouwvlakken van deze woningen zijn 12 meter diep, overeenkomstig de standaard systematiek die voor het hele bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is gehanteerd. In de regels is bepaald dat vrijstaande woningen aan twee zijden ten minste 3 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen te worden gebouwd. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'

2.2.2 Bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther'

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' gold voor de kern Heeswijk-Dinther het bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther', dat is vastgesteld op 28 september 2000. In dit bestemmingsplan was voor het perceel Gastenhuis 14 de bestemming 'Wonen' opgenomen. Op de gronden met deze bestemming waren vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen toegestaan, met een maximum van één woning per bouwperceel. Voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen was een bouwdiepte van 12 meter toegestaan. De woning diende te worden gesitueerd in bebouwingsgrens I en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moest ten minste 3 meter bedragen. Op het perceel Gastenhuis 14 was aan de straatzijde de aanduiding 'bebouwingsgrens I' opgenomen. Op grond van de planregels kon ingevolge het bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther' op het perceel één vrijstaande woning worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheid is door de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' onbedoeld komen te vervallen.



Uitsnede voorheen geldend bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther'

2.3 Het initiatief

In dit geval is geen sprake van een concreet bouwplan, maar van het terugbrengen van een bouwmogelijkheid die in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen, maar door de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is komen te vervallen. Voorliggend wijzigingsplan maakt het (opnieuw) mogelijk om op het perceel Gastenhuis 14 één vrijstaande woning te realiseren. Door toevoeging van een woning wordt een open plek in de bebouwingsstructuur langs de Gastenhuis opgevuld. Toevoegen van een vrijstaande woning past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt in dit wijzigingsplan aangesloten bij de bouwmogelijkheden die gelden voor de woningen in de omgeving (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub l*). Het bouwvlak is, overeenkomstig de bouwvlakken in de omgeving, 12 meter diep en ligt op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Op het perceel Gastenhuis 14 worden, net als op de belendende percelen, een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 9 meter toegestaan. De voorste grens van het bouwvlak ligt op dezelfde afstand van de voorste perceelsgrens als de naastgelegen woning Gastenhuis 16. Door deze wijze van bestemmen past de nieuwe woning in de bestaande ruimtelijke structuur en worden op het perceel Gastenhuis 14 vergelijkbare bouwmogelijkheden geboden als op de percelen in de directe omgeving. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub g*) en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub b*). Er is geen sprake van een concreet bouwplan, zodat niet kan worden getoetst of de nieuwe woning groter is dan 350 m³ (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub i*). Gezien de woningtypologie (vrijstaand), de grootte van het bouwvlak (circa 7 x 12 meter) en de grootte van de woningen in de omgeving ligt het echter in de rede dat een nieuwe woning op dit perceel groter zal zijn dan 350 m³. Het wijzigingsplan maakt dit in ieder geval mogelijk. De woning ligt bovendien niet op een hoeksituatie (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub k*).

De nieuwe woning wordt direct vanaf de Gastenhuis ontsloten en oriënteert zich op de openbare weg (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub j*). Op grond van het Parkeerbeleidsplan Bernheze (vastgesteld op 29 september 2008) en de Parkeernormennota gemeente Bernheze (vastgesteld op 24 mei 2012) wordt op het moment dat een concrete bouw-aanvraag wordt ingediend een parkeereis vastgesteld. Toetsing vindt plaats op grond van de gemeentelijke bouwverordening. Voor woningen groter dan 60 m² in het gebiedstype 'binnen bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel Gastenhuis 14 kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub e*).

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het opnieuw opnemen van een bouwtitel op een perceel binnen de bebouwde kom van Heeswijk-Dinther. Voor dergelijke kleinschalige ontwikkelingen is in het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het voornemen past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. In de Structuurvisie Bernheze, die op 11 februari 2010 is vastgesteld, valt het perceel Gastenhuis 14 binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van de (dorpse) kwaliteiten van de kernen. Kleinschalige verstedelijking is mogelijk, mits deze wordt ingepast te worden in de bestaande ruimtelijke structuur en past bij de huidige uitstraling. Het toevoegen van één woning aan de Gastenhuis, op een open plek tussen bestaande woningen, past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Het opnieuw opnemen van de bouwtitel op het betreffende perceel past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub d*).

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan brengt een voorheen geldende bouwmogelijkheid voor de bouw van één vrijstaande woning terug op het perceel Gastenhuis 14. Omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, die in het voorheen geldende bestemmingsplan reeds mogelijk was, is het aantal te onderzoeken milieuaspecten beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan een aantal wijzigingsvoorwaarden die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, namelijk dat het wijzigingsplan uitvoerbaar dient te zijn (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub a*), dat er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub c*) en dat geen sprake mag zijn van aantasting van cultuurhistorische waarden (*wijzigingsvoorwaarde 18.5 sub h*).

3.2.1 Bodem

De gemeente Bernheze heeft, in samenwerking met de gemeenten Boxmeer, Mill en St. Hubert en Sint Anthonis, een bodembeheerplan opgesteld.

In het bodembeheerplan is aangegeven hoe de betrokken gemeenten omgaan met aspecten die betrekking hebben op het gebruik van de bodem om te wonen, te werken en te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. In het bodembeheerplan is aandacht besteed aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bodemgebruik- en beheer in relatie tot de ruimtelijke ordening en aan het grondstromenbeleid.

Het perceel Gastenhuis 14 heeft zowel in het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' als in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kom Heeswijk-Dinther' een woonbestemming. Het perceel is in de huidige situatie, in overeenstemming met de woonbestemming, in gebruik als tuin. Omdat de bestemming van het perceel niet verandert ten gevolge van de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan is een bodemonderzoek in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de realisering van een woning. Gezien de vigerende bestemming en het huidige gebruik worden geen belemmeringen verwacht.

3.2.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk. De wegen in de omgeving van het perceel Gastenhuis 14 maken deel uit van een 30 km/h gebied. 30 km/h wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf zijn niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Omdat de nieuwe woning niet binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of industrieterrein ligt, is akoestisch onderzoek niet nodig. Gezien de zeer beperkte verkeersintensiteit op de woonstraat Gastenhuis is uit oogpunt van geluidhinder ter plaatse van de nieuwe woning bovendien sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend wijzigingsplan betreft de herprojectie van een voorheen geldende bouwtitel voor één woning. Het toevoegen van één woning is ingevolge de Regeling 'niet in betekenende mate' een project dat per definitie 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Overigens blijkt uit raadpleging van de NSL monitoringstool dat op alle wegen in en rond de kern Heeswijk-Dinther, zowel nu als in de toekomst, wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Er is uit oogpunt van luchtkwaliteit ter plaatse van het perceel Gastenhuis 14 derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de persoonlijkheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dat naar verwachting in de loop van 2013 in werking zal treden. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het plangebied aan de Gastenhuis 14 ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, het lpg-station aan de Sint Servatiusstraat (met een invloedsgebied van 150 meter), ligt op circa 500 meter van het plangebied en is daarom niet relevant. Het plangebied ligt op grote afstand van wegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de nabijheid van het plangebied liggen ook geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van een vrijstaande woning in het plangebied.

3.2.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

- | | |
|---|----------------------------|
| - Wateroverlastvrij bestemmen | - water als kans |
| - Scheiding van vuil en schoon (hemel)water | - meervoudig ruimtegebruik |
| - Doorlopen van de afwegingsstappen | - voorkomen van vervuiling |
| - Hydrologisch neutraal ontwikkelen | - waterschapsbelangen |

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe wordt omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het GRP zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is 'het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord'. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief de aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocaties zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later', het Gemeentelijk Rioleeringsplan en het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

Het plangebied ligt op een maaiveldniveau van circa 8,2 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 100 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180 cm onder maaiveld (wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zwak lemig fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1,0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een laarpodzolgrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het 'ondiep' (via de bodem) af naar een beekstelsel.

Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om één woning, in combinatie met de bijbehorende bijgebouwen en (tuin)verharding, te realiseren. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Daarnaast mag bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Dakoppervlakte bebouwing	0	100*
Terreinverharding	0	50**
Onverhard terrein	620	470
Totaal	620	620

* aanname voor één vrijstaande woning (100 m²)

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding:

50% van oppervlakte vrijstaande woning

Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 150 m² tot gevolg hebben. Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van de berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 7 m³. Aangezien een concreet planvoornemen ontbreekt wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente, de situering en maatvoering van de bergingsvoorziening nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt bij de realisatie van de woning geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

3.2.6 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Gezien de beperkte ontwikkeling en de ligging in het stedelijk gebied heeft het initiatief geen effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een tuin (grasveld) zonder opgaande beplanting. De enige bebouwing in het plangebied betreft een klein dierenverblijf. Gezien de inrichting van het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht. Aangezien ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen bomen hoeven te worden gekapt of gebouwen te worden gesloopt, zijn er geen belemmeringen vanwege de Flora- en faunawet.

3.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad de nota archeologiebeleid vastgesteld om inhoud te geven aan deze verantwoordelijkheid. De nota geeft het gemeentelijk archeologiebeleid weer en moet worden vertaald in nieuwe bestemmingsplannen. Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op de kaart is onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: wettelijk beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde;

- categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde;
- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting;
- categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting;
- categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt grotendeels in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor een klein deel in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' zijn deze verwachtingswaarden, overeenkomstig de nota archeologiebeleid, vertaald in twee dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2' voor de gronden met een hoge archeologische verwachting en 'Waarde - Archeologie 3' voor de gronden met een middelhoge archeologische verwachting. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. In dit wijzigingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

Categorie	Dubbelbestemming	ondergrens oppervlakte	ondergrens diepte
hoge archeologische verwachting	Waarde - Archeologie 2	250 m ²	0,4 m-mv
middelhoge archeologische verwachting	Waarde - Archeologie 3	2.500 m ²	0,4 m-mv,

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisering van één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen mogelijk. Het bouwvlak heeft een diepte van 12 meter en een breedte van circa 7 meter. De oppervlakte van de bodemverstoring zal derhalve naar verwachting minder dan 250 m² bedragen. Archeologisch onderzoek is op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid daarom niet noodzakelijk. Mocht in een later stadium, ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, blijken dat de bodemverstoring toch meer bedraagt dan de ondergrens, dan bieden de regels van de dubbelbestemmingen de mogelijkheid om in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch onderzoek te verplichten. Indien uit dat onderzoek blijkt dat archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, bijvoorbeeld in de vorm van een opgraving of archeologische begeleiding van bodemverstorende werkzaamheden.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een woonbuurt in het stedelijk gebied van Heeswijk-Dinther. In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle panden, monumentale bomen of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Uit oogpunt van cultuurhistorie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.8 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van een vrijstaande woning op het perceel Gastenhuis 14.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de herprojectie van een bestaande bouwtitel die abusievelijk niet is opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Op basis van voorliggend wijzigingsplan kan op de locatie Gastenhuis 14 (opnieuw) één vrijstaande woning worden gerealiseerd. De kosten die zijn verbonden aan het corrigeren van deze omissie komen voor rekening van de gemeente. De kosten voor de bouw van de woning worden gedragen door de particuliere initiatiefnemer. Aangezien voorliggend wijzigingsplan ziet op de herprojectie van een reeds eerder bestaande bouwtitel, is er geen reden voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de gronden.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Gastenhuis 14, Heeswijk-Dinther' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden op het perceel Gastenhuis 14, waarbij de realisering van één vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het perceel Gastenhuis 14 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (ter plaatse van de voortuin van de nieuwe woning) opgenomen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal één vrijstaande woning mag worden gebouwd. Daarnaast zijn de geldende bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Met de regels is één op één aangesloten bij het 'moederplan'. In verband met de leesbaarheid is ervoor gekozen om in de regels niet te verwijzen naar de regels van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', maar om een volledige set regels op te nemen die zelfstandig leesbaar is.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan en is aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn regels opgenomen voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 (algemene regels) zijn onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze regels zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 4 (slotregels) is de slotregel opgenomen, waarin is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan kent twee bestemmingen ('Tuin' en 'Wonen') en twee dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'). Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze (dubbel)bestemmingen is.

Tuin

De voortuin van de nieuwe woning is bestemd als 'Tuin'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de voortuinen van woningen zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers toegestaan, waarbij de horizontale diepte maximaal 1,5 meter mag bedragen en de breedte maximaal 60% van de voorgevelbreedte van de woning. Daarnaast zijn overkappingen toegestaan boven de voordeur van de woning en mogen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd tot een hoogte van 1 meter.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn de typologie (vrijstaand) en de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw (4 respectievelijk 9 meter) aangeduid.

Buiten het bouwvlak zijn vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Voor percelen tot 500 m², waar in dit geval sprake van is, mag maximaal 60 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen moeten op minimaal 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Daarnaast is per hoofdgebouw maximaal 1 carport toegestaan tot een oppervlakte van 20 m².

In de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen onder voorwaarden toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen ook aan-huis-verbonden bedrijven worden toegelaten. Ook voor mantelzorg kan een omgevingsvergunning voor het afwijken worden verleend.

Waarde – Archeologie 2 en 3

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' dienen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden van de gronden. Voor de gronden geldt een onderzoeksplicht, die per dubbelbestemming is gekoppeld aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 250 m² respectievelijk 2.500 m². Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

5 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan 'Gastenhuis 14, Heeswijk-Dinther' heeft overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juni 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan is op 24 juli 2013 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.