



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Wijziging bestemmingsplan (3.6 lid 1 sub a Wro)

“De Kommen van Bernheze, wijziging Kerkweg ong.
achtertuint Amelseind 2 , ontwerp”

Gemeente Bernheze



1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen wijzigingsplan

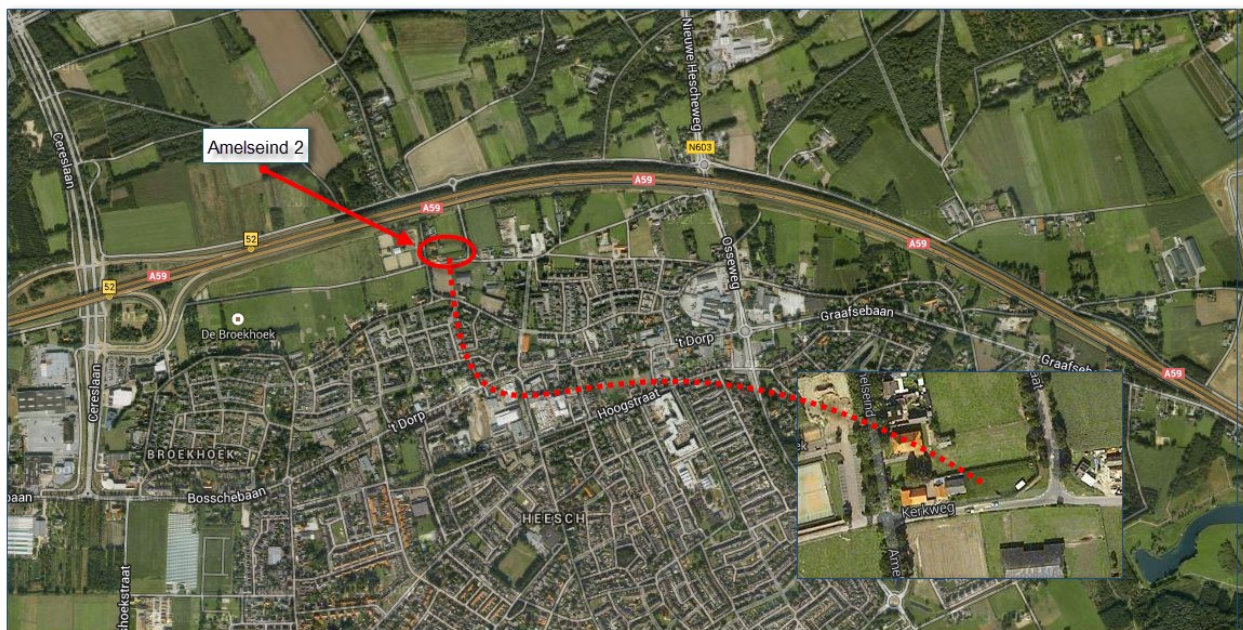
Bij voorliggende wijziging van het bestemmingsplan wordt toepassing gegeven aan artikel 28.4 van het Bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” waarin het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze de bevoegdheid wordt gegeven, onder voorwaarden, om een extra woning toe te staan binnen de bestemming Agrarisch. Deze wijziging betreft het perceel Amelseind 2 te Heesch, waar nu nog een enkele vrijstaande woning met bijgebouwen staat. Na het amoveren van een van de bijgebouwen kan op dit perceel, naast het genoemde nummer 2, een nieuwe woning worden gebouwd.

1.2. Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning, nadat dit wijzigingsplan in werking is getreden, een nieuwe woning met bijgebouw(en) toe te staan.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel Amelseind 2 te Heesch, wat zal worden gesplitst.



Figuur 1: ligging plangebied

In dit wijzigingsplan wordt een bouwvlak toegevoegd op het perceel met een lengte van 20 meter, op een afstand van 20 meter van de Dommelstraat, die onbebouwd dient te blijven. De nieuwe woning wordt gesitueerd op de plaats waar nu nog een bijgebouw is gelegen. Tussen de Kerkweg en de nieuwe woning dient een afstand in acht te worden genomen van ongeveer 4-5 meter.



Figuur 2: Inrichtingsschets gemeente Bernheze

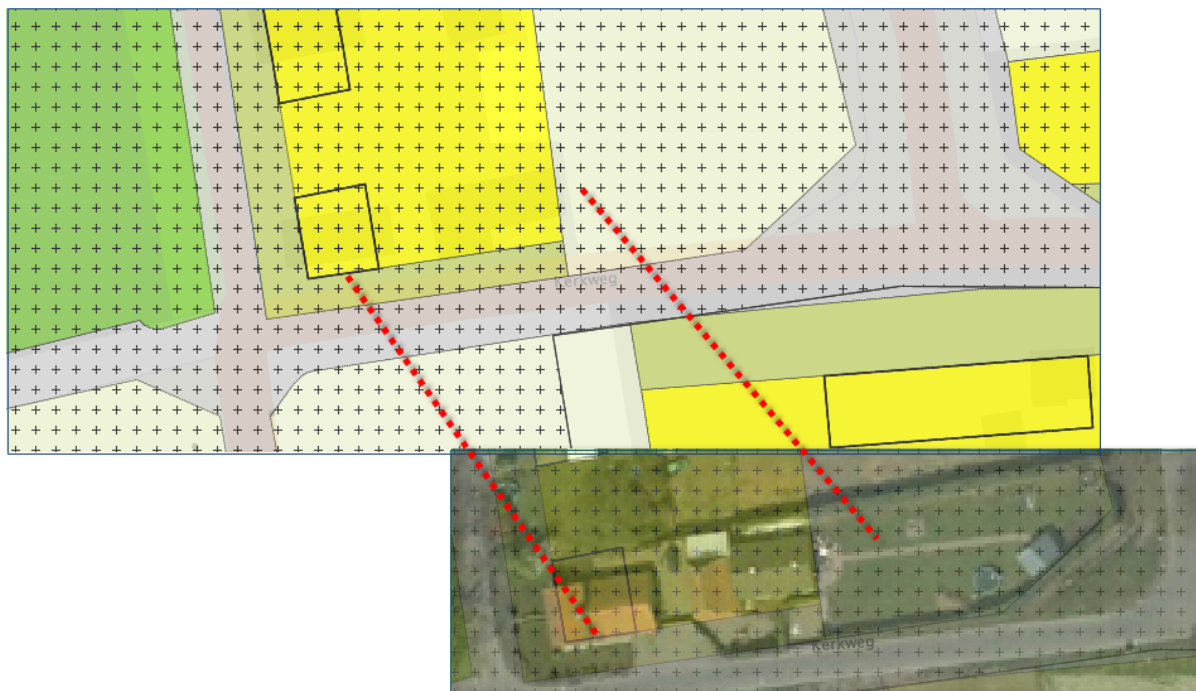
Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, wordt het bouwvlak gesitueerd op het bijgebouw dat zal worden gesloopt.



Figuur 3: Diverse foto's plangebied

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden deels de bestemming “Wonen” en deels “Agrarisch”. Ook is er een dubbelbestemming “Waarde- Archeologie” gelegen. Binnen het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een zone opgenomen “wro-zone wijzingsgebied- 1, waarin is opgenomen dat de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in “Wonen” en “Tuin”.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - aaneengebouwd: aaneengebouwde woningen;
 - gestapeld: gestapelde woningen;
 - twee-aaneen: twee-aaneen gebouwde woningen;
 - vrijstaand: vrijstaande woningen;
- nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, met inachtneming van dat maximumaantal;
- aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;
- ter plaatse van de aanduiding ‘garage’: garageboxen;
- ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’: tevens het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

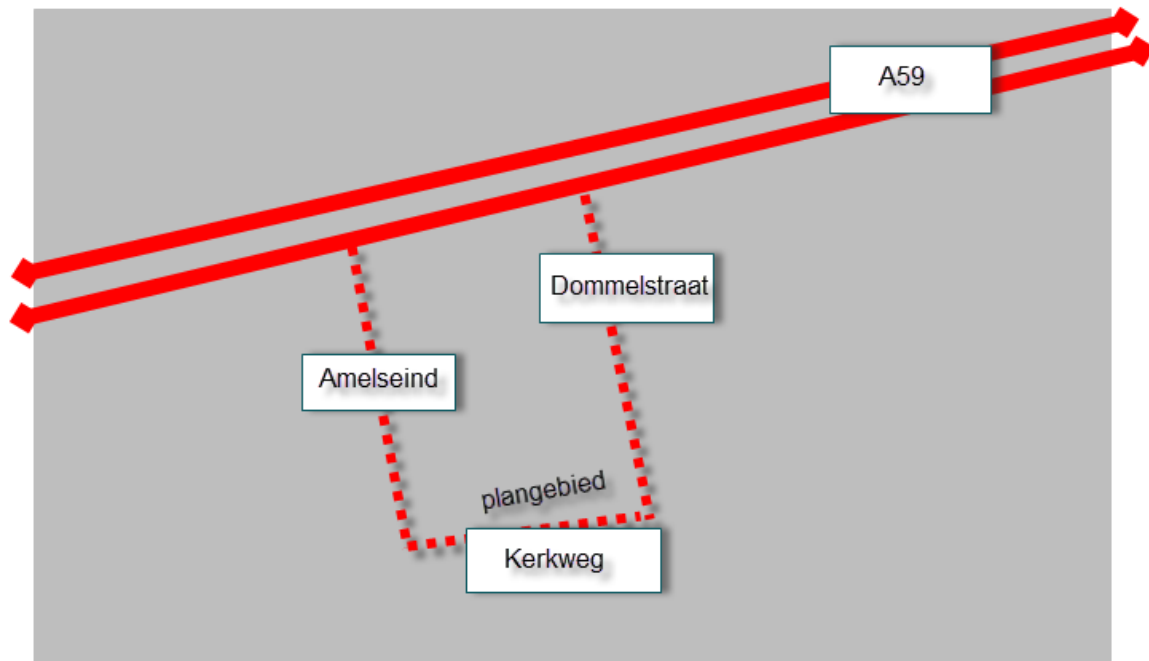
Artikel 28.4 Wijzigingsbevoegdheid Noordrand Heesch (wijzigingsgebied 1)

- a. de ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch in acht wordt genomen;
- b. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- c. voor zover het een wijziging naar de bestemming 'Wonen' betreft, uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- d. de uitvoerbaarheid van de bestemming wordt aangetoond;
- e. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- f. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- g. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- h. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- i. er geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- j. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- k. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

In dit wijzigingsplan zal worden aangetoond dat het plan voldoet aan bovengenoemde eisen.

2. Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied betreft slechts het – nu nog – achtererf met schuur en graslandje/tuin van het perceel Amelseind 2. Op ongeveer 127 meter afstand is de A59 gelegen. Verder is het perceel omsloten door drie wegen, Amelseind zelf, de Dommelstraat en de Kerkweg:



Figuur 5: Wegenstructuur rond en bij plangebied

Naast het plangebied, aan de andere zijde van het Amelseind, is een sportpark gelegen met sport- en maatschappelijke functies. Het omringende gebied is groen en open, behoudens de groene erfafscheidingen en hierin zijn solitaire woningen gelegen op ruime kavels. Het geheel heeft een landelijk aanzicht. Om deze reden heeft de gemeente Bernheze ook aangegeven dat het wenselijk is om te komen tot een boerderij-achtige woning met een lage goot van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland, terwijl de Nota Ruimte vooral ruimtelijk beleid bevat.

De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief waarbij diverse aspecten worden beschreven, zoals economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De Agenda Vitaal Platteland heeft geen invloed op kleinschalige plannen als onderhavig plan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit plan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère uit 1999 staat beschreven hoe in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie voor aangewezen gebieden. In de gemeente Bernheze zijn in deze omgeving geen Belvédèregebieden aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

Beleidslijn grote rivieren

In 1997 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier in werking getreden. Deze beleidslijn is in 2006 opgevolgd door de Beleidslijn Grote Rivieren, met een afwegingskader waaraan activiteiten in een rivierbed moeten voldoen. Dit betreft de rivieren die onder het nationaal beheer vallen, waaronder de Maas. Onderhavig plan is niet in of nabij het rivierbed gelegen zodat deze beleidslijn niet van toepassing is op onderhavig plangebied.

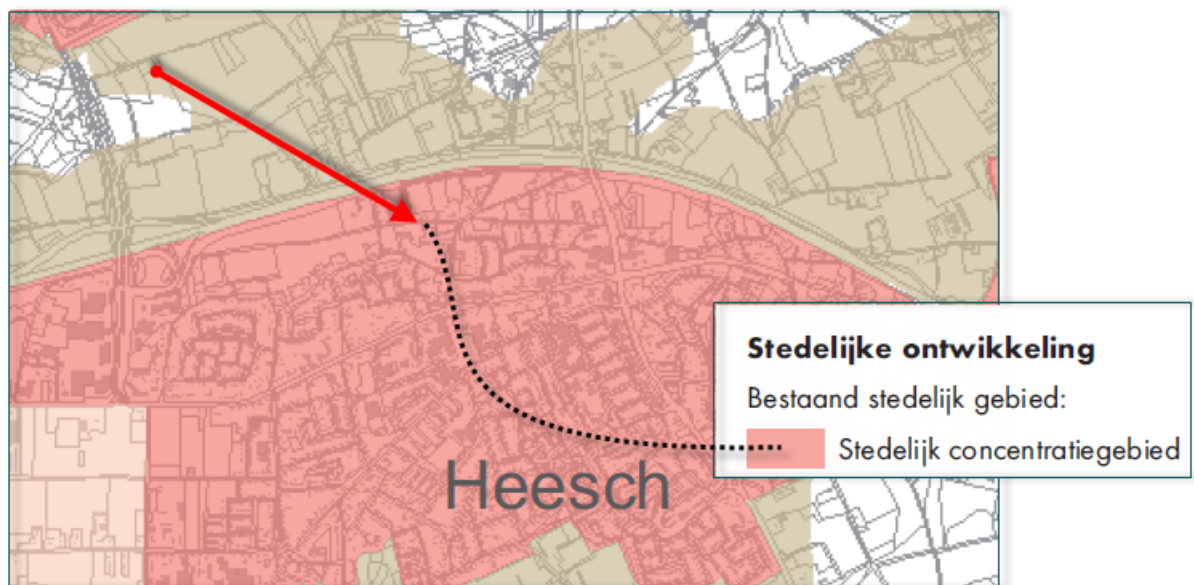
3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte (Brabant)

In 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Brabant in werking getreden die in 2012 op onderdelen is herzien. Dit omgevingsplan is het richtinggevend integrale plan voor het omgevingsbeleid van de provincie op haar grondgebied.



Figuur 6: Aanduiding plangebied op kaart Provinciale Verordening Ruimte met hieronder de bijbehorende Legenda

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied gelegen, waarbinnen woningen zijn toegestaan, mits geen overige beperkingen gelden.

Het plangebied is buiten het Attentiegebied van de EHS en ook buiten de EHS zelf gelegen.

Het plangebied is buiten het gebied gelegen dat is aangeduid als Aardkundig waardevol gebied en buiten het cultuurhistorische vlak.

3.2.2. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is op 11 februari 2010 vastgesteld. Deze bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie verschaft helderheid in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi-) overheden en maatschappelijke partners. De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken zoals de integrale lange termijn visie, het bijeenbrengen van diverse belangen en onder andere de uitwerking van juridisch-planologische kaders in ruimtelijke plannen.

Om zo goed mogelijk bij bovenstaande doelstellingen aan te sluiten, worden deze in de Structuurvisie Bernheze onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen. Deel A en Deel B. Waarbij in deel A vanuit een analyse een visie is geformuleerd op het plangebied. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Ook heeft de gemeente hierin geformuleerd welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Omdat er in dit initiatief geen woningen worden toegevoegd maar slechts de wijze van projecten van de woningen wijzigt is dit plan niet in strijd met de Structuurvisie van de gemeente Bernheze.

3.3.2. Woonvisie Bernheze

Er wordt een nieuwe woning toegevoegd waardoor het bouwplan invloed heeft op de Woonvisie van Bernheze. Deze Woonvisie schrijft echter voor dat solitaire woningbouw binnen het bestaande woongebied is toegestaan. Hierdoor is het plan niet in strijd met de Woonvisie.

3.3.3. Archeologiebeleid Bernheze

De gemeente Bernheze heeft archeologiebeleid voor haar gemeente vastgesteld. Niet alleen heeft de gemeente hiermee een kader gegeven op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen over hoe om te gaan met het bodemarchief. Met de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, de vastgestelde ondergrenzen voor onderzoek, en de archeologische beleidskaart dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan.

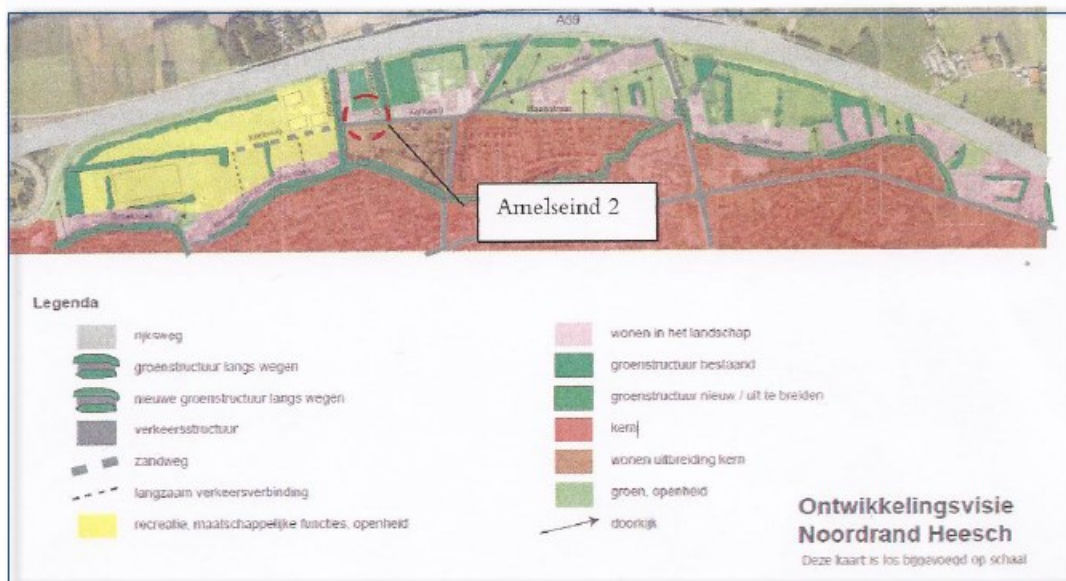
Het bouwplan is gelegen binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachting wat inhoudt dat pas een onderzoeksplicht ontstaat bij een verstoringsoppervlakte van 2500m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. Omdat de oppervlakte ver onder de 2500 m² blijft en omdat de grond toch al is verstoord (er is in het verleden diep in de grond geploegd) zal archeologisch onderzoek op deze locatie niet door de gemeente worden verlangd. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen dient dit conform het gestelde in artikel 53 van de herziene Monumentenwet te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

3.3.4. Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Bernheze schrijft voor dat bij nieuwe woningen geparkeerd moet worden op eigen terrein. Op het betreffende perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de parkeerbehoefte van 2 plaatsen per woning op te vangen.

3.3.5. Ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

Door de gemeente Bernheze is voor de Noordrand van Heesch een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het plangebied is hierin opgenomen als een overgangsgebied van dorp naar landschap als 'wonen in het landschap' met een groenstructuur. Doordat het perceel groen zal worden ingericht en de herplant van de bestaande beukenhaag zal worden voldaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 7: Aanduiding plangebied binnen ontwikkelingsvisie Noordrand Heesch

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig bestemmingsplan is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.1.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 53 dB omdat uitgaan moet worden van buitenstedelijk gebied.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.

De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =53 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone.

Op 27 augustus 2013 is door Ingenieursbureau Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat – na aftrek van de 2 dB van de Wet geluidhinder – maximaal 51 dB geluidsbelasting op de gevel zal ontstaan. Dit is boven de grens van de voorkeurswaarde van 48 dB maar blijft binnen het maximaal te ontheffen niveau van 53 dB voor buitenstedelijk gebied, zodat voor de woning een hogere grenswaarde is vast te stellen. Hiertoe zal aan de gemeente Bernheze worden verzocht om deze hogere grenswaarde ook vast te stellen. Maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen zijn niet mogelijk dan wel wenselijk. Zo is het wegdek niet voor onderhavig plangebied te wijzigen in stiller asfalt, een geluidsscherm is niet realistisch gezien de kosten en de open structuur van het gebied. Ook andere maatregelen zijn niet mogelijk of financieel niet haalbaar.

De nieuw te bouwen woning ligt in de geluidszone van de A59. Voor woningen gelegen binnen de geluidzone van een autosnelweg geldt altijd buitenstedelijk gebied. In dit geval gaat het om een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied, zodat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting 53 dB is.

De geluidbelasting van de gevel van de woning ten gevolge van het verkeerslawaaï is berekend met behulp van standaardrekenmethode II. Bij de berekeningen is uitgegaan van de situatie volgens de opdrachtgever en de verkeersintensiteiten volgens het geluidsregister

De hoogste berekende etmaalwaarde in de uitgangssituatie is 51 dB (inclusief 2 dB aftrek). Dit betekent dat er:

- Niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB niet wordt overschreden.

Het bevoegd gezag kan deze hogere waarde vaststellen, onder voorwaarde van hetgeen genoemd in hoofdstuk 2.

Spoorverkeerslawaaï

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

Conclusie Geluid

Er kan worden voldaan aan de maximaal te ontheffen grenswaarde tot 51 dB. Omdat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden is deze hogere grenswaarde nodig. De gemeente Bernheze zal worden verzocht om deze hogere grenswaarde vast te stellen.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er wordt immers slechts één nieuwe woning gerealiseerd.

4.1.4. Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

Beoordeling bodemsituatie

Uit de bodematlas blijkt niet dat onderhavig perceel verdacht is van bodemverontreiniging. Ook uit bodemonderzoeken van percelen in de directe omgeving is niet gebleken dat sprake zal zijn van bodemverontreiniging. Daarnaast is het perceel altijd als graslandje/tuin gebruikt. Bij het slopen van de schuur dient ervoor te worden gewaakt dat geen schadelijke stoffen vanaf de schuur op het bouwperceel terecht zullen komen.

4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.1.6 Geurhinder en veehouderijen

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot veehouderijen. Regulering hiervan vindt plaats door middel van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wvg). De Wvg biedt bescherming tegen geurhinder, binnen bepaalde voorwaarden. Samen met de Regeling geurhinder en veehouderijen (Rgv) vormt de Wvg het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wvg biedt bescherming aan zogenaamde geurgevoelige objecten zoals woningen en bedrijfsgebouwen, tenzij ze deel uitmaken van de inrichting van een veehouderij.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied waarop de Wvg van toepassing is omdat er in de omgeving geen agrarische bedrijven aanwezig zijn.

4.1.7. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig woongebied. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven die deze ontwikkeling zullen beperken. Ook beperkt de nieuwe woning geen bedrijvigheid elders.

4.2. Waterhuishouding

4.2.1. Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.2.2. Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater- afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

In dit waterplan heeft de gemeente Bernheze samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Voorliggend initiatief is getoetst aan het waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Beschrijving van het watersysteem

Op onderhavige locatie is een vrijverval rioolsysteem aanwezig voor de afvoer van afvalwater en hemelwater. Hierin wijzigt niets.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie

bebouwing (m2)	: ca 120 m2
verhard terrein (m2)	: ca 30 m2
Totaal verhard (m2)	: ca 150 m2

Toekomstige situatie

bebouwing (m2)	: ca 205 m2
verhard terrein (m2)	: ca 50 m2
Totaal verhard (m2)	: ca 255 m2

Toename verharding $255 - 150 = 105$ m2. De gemeente Bernheze hanteert het beleid dat bij herstructurering een volledige afkoppeling van het verhard oppervlak wordt geëist en niet slechts een compensatie van de toename van het verhard oppervlakte.

Overzicht te compenseren waterberging

Door onderhavige ontwikkeling dient te worden voorzien in een watercompensatie van 105m² (toename verharding) plus de te slopen oppervlakte van 20m², waardoor in totaal 125m² aan water dient te worden gecompenseerd. Dit geeft een waterberging die moet worden gerealiseerd van 20m³, volgens de rekenmethode van het waterschap.

HNO-Tool

In de HNOtool is in de berekening uitgegaan van de volgende zaken:

1.

Afvoercoëfficiënt (landelijke afvoer): 0,33 ingevuld. De HNO-tool kan niet zonder afvoercoëfficiënt worden ingevuld, maar als je geen afvoer naar een greppel te realiseren is dient te worden gerekend met de laagst mogelijke coëfficiënt van 0,33.

2.

Bestaand verhard oppervlak is 0.

3.

Volgens de berekening is een bergingsvoorziening nodig van 20m³.

Voor het realiseren van bijvoorbeeld een zaksloot voor het infiltreren van water is uitgegaan van de volgende gegevens:

- K-waarde 0,3 m/dag (eis van de gemeente);
- Lengte van de zaksloot 25 meter, over de gehele breedte van de beide percelen een sloot/greppel komt, achter de woningen. Vervolgens zal deze greppel worden gedeeld per woning zodat de voorziening per woning kan worden gerealiseerd.
- Talud 1:3
- GHG (grondwaterstand) en daarmee maximale diepte zaksloot: 0,3 meter vanaf het maaiveld.

Hieruit volgt een benodigde greppel met een breedte van 1,6 meter met een talud van 1:3 bij een lengte van 22 meter en een maximale diepte van 0,3 meter.

Deze voorziening is in te passen in de achtertuin en bij de ontwikkeling worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast.

4.2.3. Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Wel dient de berekende voorziening te worden aangebracht.

4.3. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Op het perceel zijn geen noemenswaardige soorten aanwezig. Er zijn geen openingen waargenomen waarin vleermuizen hun verblijfplaats zouden kunnen hebben gemaakt. Er is geen reden om nader onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers zijn bereid om een dergelijke overeenkomst af te sluiten met de gemeente. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied en de beperkte ruimtelijke impact is een inloopavond met inspraak niet nodig. Ook behoeven niet alle vooroverleg-partners te worden betrokken bij het vooroverleg. Voldoende is om te overleggen met de provincie en de waterbeheerder.

Planregels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Hierbij worden van toepassing verklaard, de begripsbepalingen van artikel 1 uit het Bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”

Artikel 2 Wijze van meten

Hierbij worden van toepassing verklaard, de wijze van meten van artikel 2 uit het Bestemmingsplan “De Kommen van Bernheze”

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning bedraagt voor de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ tezamen in totaal maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m²; dit is niet van toepassing op vrijstaande bijgebouwen op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- c. per hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woningen zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan binnen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ tezamen;
- d. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel

Wijziging bestemmingsplan ex artikel 3.6 lid 1a Wro Amelseind naast 2 Heesch, ontwerp
gelegen woning;

- e. afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij hoeksituaties (de zijkant van de op het bouwperceel gelegen woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) minimaal:
- f. in hoeksituaties (de zijkant van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning door het bijgebouw worden overschreden:
 - 0. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 - 1. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- g. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- h. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw van de op het bouwperceel gelegen woning;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

3.2.2 Carports bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Carports bij de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen mogen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan voor de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' tezamen;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. oppervlakte maximaal 20 m²;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

3.2.3 Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Ondergeschikte onderdelen van de op het bouwperceel gelegen woningen (erkers) mogen worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw,

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:

- 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- 2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- 3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

3.2.4 Overkappingen boven de voordeur van de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen

Overkappingen boven de voordeur van de hoofdgebouwen van de op het bouwperceel gelegen woningen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. één vrijstaande woning;
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m²;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

4.2. Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal aan twee zijden minimaal 3 m bedraagt;
- b. de goothoogte is maximaal 4 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter.

4.2.2 Bijgebouwen

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen maximaal:
 1. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
 2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 3. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 4. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 5. 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 800 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- b. onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de oppervlakte van een bijgebouw maximaal 50 m²; dit is niet van toepassing op vrijstaande bijgebouwen op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²;
- c. per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning minimaal 3 m, voor zover gelegen binnen, naast en binnen een zone van 5 m achter het bouwvlak;
- e. bijgebouwen worden gesitueerd minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) mag de bouwgrens door het bijgebouw worden overschreden,
 1. tot op de zijdelingse perceelsgrens indien er geen woningen aan dezelfde zijde in de zijstraat zijn gesitueerd;
 2. tot op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens indien er woningen zijn gesitueerd aan dezelfde zijde in de zijstraat;
- g. de goothoogte van niet-vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
- h. de dakhelling van niet-vrijstaande bijgebouwen mag niet steiler zijn dan de kap van het hoofdgebouw;
- i. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,25 m respectievelijk 5,5 m bedragen.

4.2.3 Carports

Carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per hoofdgebouw is maximaal 1 carport toegestaan voor de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" tezamen;
- b. gesitueerd maximaal 1 m voor de (het verlengde van de) voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. oppervlakte maximaal 20 m²;
- d. hoogte maximaal 3,25 m.

4.2.4 Ondergeschikte onderdelen van woningen

De voorgevelrooilijn mag naar de wegzijde toe uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte onderdelen van woningen (erkers) die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- b. breedte maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur);
- c. afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m;
- d. goothoogte maximaal 0,25 m boven de bovenzijde van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw,

met dien verstande dat het doortrekken van een erker aan de voorgevel tot voorbij en aan één zijgevel is toegestaan mits:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
2. de breedte aan de zijgevel niet meer dan 1,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
3. de diepte aan de zijgevel maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw.

4.2.5 Overkappingen boven de voordeur

Overkappingen boven de voordeur zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij, tenzij de overkapping één constructie vormt met een erker;
- b. horizontale diepte maximaal 1,5 m;
- c. open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen: 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties (de zijgevel van de woning grenst aan een straat, openbaar groen of water) de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m. daarachter maximaal 1 m. bedraagt;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruik van gebouwen en gronden voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

4.4 Afwijking van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1 en artikel 4.3 onder a voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het een bedrijf betreft genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- c. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. de activiteiten alleen in gebouwen plaatsvinden;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

4.4.2 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 jo. artikel 4.3 en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt voor bewoning, in het geval het gaat om:

- a. bewoning in het kader van mantelzorg waarbij de noodzaak door middel van een mantelzorgindicatie is aangetoond, of;
- b. bewoning door een alleenstaande ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar die gaat inwonen bij één van zijn/haar kinderen, of;
- c. bewoning door een ouder-echtpaar dat gaat inwonen bij één van hun kinderen waarvan ten minste één ouder met een leeftijd van minimaal 55 jaar;
- d. onder de voorwaarden dat:
- e. de vloeroppervlakte die voor bewoning wordt gebruikt maximaal 80 m² bedraagt binnen de mogelijkheden van de in artikel 18.2 opgenomen bouwregels;
- f. er geen tweede woning ontstaat;
- g. het gebruik wordt beëindigd zodra niet meer wordt voldaan aan lid a, b of c van dit artikel.

4.4.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijking als bedoeld in artikel 4.4.1 en artikel 4.4.2 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergrondse bouwwerken

Ten aanzien van het oprichten van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing worden opgericht;
- b. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, bedraagt 3 m onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, mits dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een geringe mate van afwijking is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

8.2 Afwijking als bedoeld in artikel 29.1 is slechts mogelijk indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'De Kommen van Bernheze, wijziging Kerkweg ong. achtertuin Amelseind 2 , ontwerp'.

Aldus vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Bernheze op

