

Wijzigingsplan
Toelichting

Donzel 10 te Nistelrode

Gemeente Bernheze

Vastgesteld

NL.IMRO.1721.WPDonzel10-vg01
17 juni 2015



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
3	Nieuwe situatie	9
4	Beleidskader	12
4.1	Nationaal ruimtelijk beleid	12
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	Uitvoerbaarheid	20
5.1	Water	20
5.2	Cultuurhistorische structuur en archeologie	24
5.3	Geluid	25
5.4	Flora en fauna	25
5.5	Bodem	26
5.6	Luchtkwaliteit	26
5.7	Milieuzonering	27
5.8	Externe veiligheid	27
5.9	Economische uitvoerbaarheid	27
6	Toetsing wijzigingscriteria	28
7	Wijze van bestemmen	29
7.1	Algemeen	29
7.2	Dit wijzigingsplan	30
8	Procedure	32

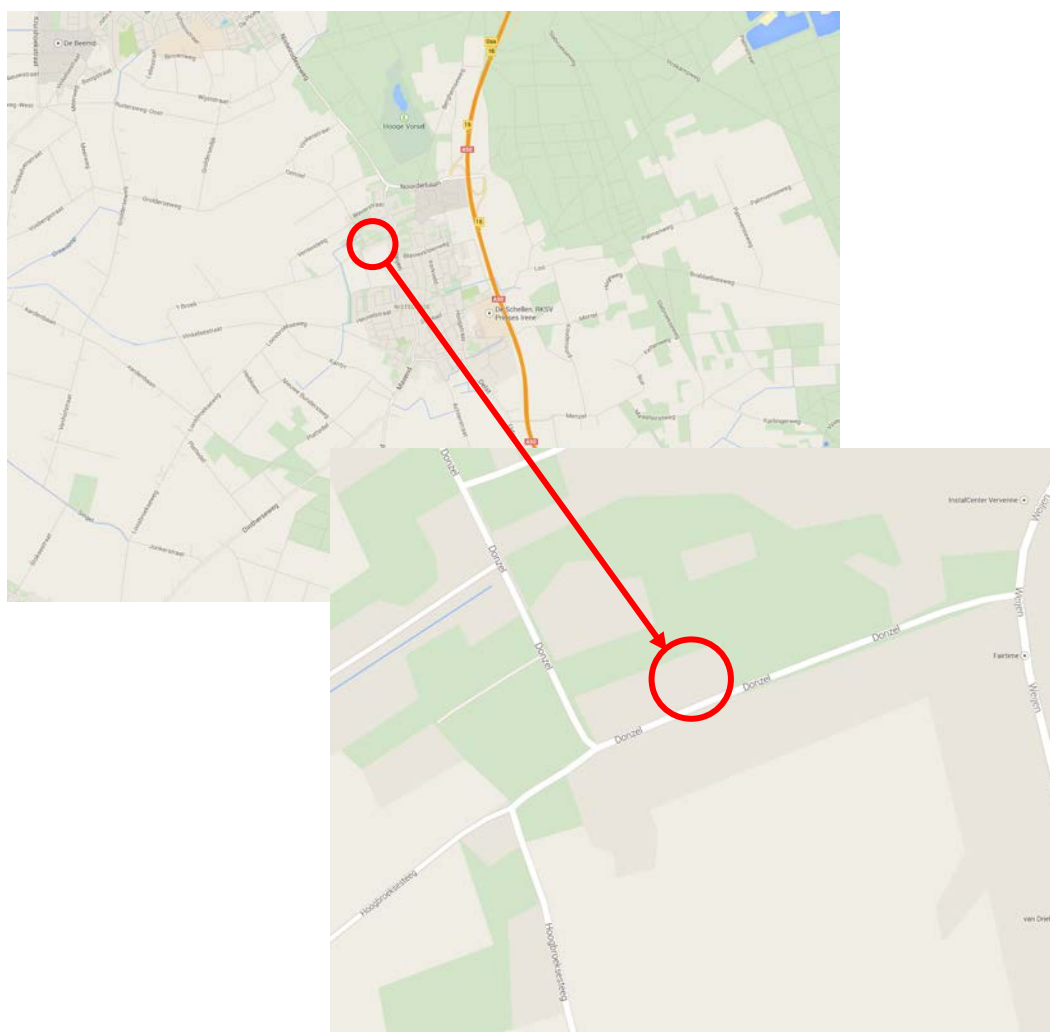
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van een vrijstaande of twee halfvrijstaande woningen op het perceel Donzel 10 te Nistelrode. Momenteel staat op het perceel een vrijstaande woning. In de nieuwe situatie wordt de bestaande woning volledig gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Ook is de mogelijkheid opengelaten om één (grotere) vrijstaande woning te realiseren.

1.2 Begrenzing plangebied

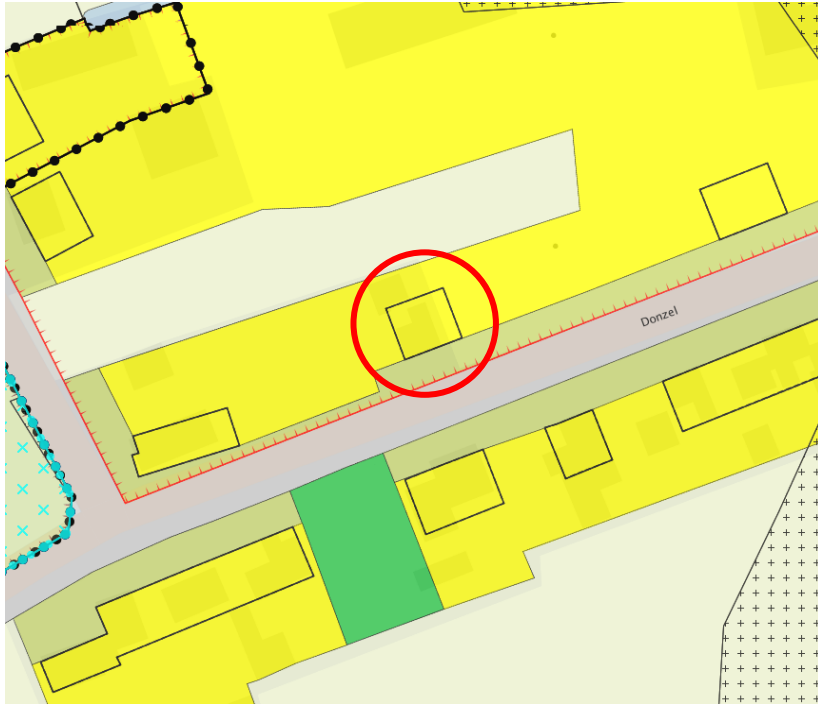
Het plangebied is gelegen aan de Donzel 10 in het noordwesten van de bebouwde kom van Nistelrode. De directe omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter met woningen, bedrijfsfuncties en agrarische functies. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer. De precieze begrenzing van het plangebied is aangegeven op de verbeelding horende bij dit wijzigingsplan.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale ligging plangebied

Onderhavig plangebied heeft ingevolge het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'Vrijstaand'. Op basis van deze bouwaanduiding is het niet rechtstreeks toegestaan om twee halfvrijstaande woningen te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning mits:

- De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- Er geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- Het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid;
- Het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- Er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- Geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- De woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in ieder geval van woningsplitsing beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- De nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- Een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;

- Aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Uit deze toelichting blijkt dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden (zie hiervoor ook hoofdstuk 6 van deze toelichting). Hierdoor is het voor Burgemeester en Wethouders mogelijk om een wijzigingsplan vast te stellen. Daarmee bestaat er alsnog een planologisch juridische basis voor onderhavig initiatief.

1.4 Leeswijzer

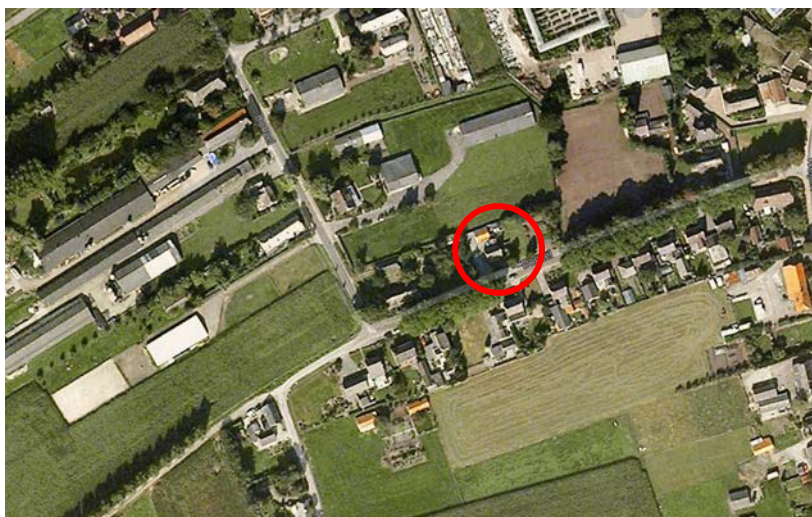
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft daarna de nieuwe situatie. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de geldende beleidskaders. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. In het laatste hoofdstuk van dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend wijzigingsplan heeft doorlopen.

2 Huidige situatie

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Donzel 10 in het noordwesten van Nistelrodel. De Donzel sluit ten oosten van het plangebied aan op de Weijen, de van oudsher doorgaande weg door Nistelrode. Vanaf de Weijen loopt de Donzel naar het westen, waar het fungeert als ontsluitingsweg voor het buitengebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Nistelrode, circa 100 meter ten westen van de Weijen.

In de omgeving van het plangebied komt een diversiteit aan functies voor. Ter hoogte van het plangebied zijn aan de Donzel voornamelijk woingen gelegen. Verder naar het westen komen ook agrarische bedrijven voor. Daarnaast liggen ten zuiden en westen van het plangebied op relatief korte afstand agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied liggen enkele bedrijfsfuncties in de vorm van detailhandel, een installatie-bedrijf en opslag van goederen.

De woningen in de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met kap. De huidige woning in het plangebied sluit hierbij aan. Daarnaast ligt direct ten westen van de woning een onbebouwde (moes)tuin. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 1.250 m².



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied

3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing op het perceel volledig gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een blok van twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Stedenbouwkundig wordt het niet wenselijk geacht dat naast de bestaande woning een tweede woning wordt gerealiseerd. Hiermee wordt de mate van openheid waar momenteel sprake van is, en welke op basis van het gemeentelijk beleid gehandhaafd moet blijven, te zeer verkleind. Daarom is ervoor gekozen om de bestaande woning te slopen en een nieuw boerderijvolume met daarin twee nieuwe woningen te realiseren. Het plan staat ook toe om binnen de aangegeven ruimtelijke contouren één vrijstaande woning te realiseren in plaats van 2 halfvrijstaande. Hiermee blijft de openheid gewaarborgd en een dergelijk volume sluit aan bij de oude karakteristieke bebouwing van Donzel. De massa van een aaneengebouwde tweekapper past in de bebouwingsstructuur, en heeft daarom een geringe impact op de omgeving. De nieuwe bebouwing krijgt een lage goot en een flinke kap. Er resteert tussen die woning en de bomenrij op de erfgrans een groene open ruimte van ca 23 meter. Dit is stedenbouwkundig alleszins aanvaardbaar, omdat hierover de doorkijk intact blijft. Bovendien resteert aan de andere zijde van de bomenrij een open ruimte van 30 meter. Dit vormt een groene zone van ruim 50 meter met een bomenrij in het midden.

De afstand tot de voorste perceelsgrens blijft hetzelfde als de bestaande, te slopen woning, namelijk 7 meter. De bouwmassa bestaat uit één laag met kap, lage goot (3 tot 4 meter) en een forse kap (nok maximaal 9 à 10 meter). De afstand tot de westelijke perceelsgrens is minimaal 3 meter. De vrijstaande bijgebouwen staan achter de hoofdmassa. Het bouwvlak ligt in de aanduiding 'wonen in het landschap' uit de ontwikkelingsvisie. Gemeten vanaf de westelijke perceelsgrens van perceel F 1249 geldt de aanduiding 'wonen in het landschap' ca. 21-22 meter en er dient 4 m. uit de perceelsgrens gebouwd te worden. De afbeeldingen in de Ontwikkelingsvisie zijn weliswaar niet bedoeld om van te meten, maar gesteld kan worden dat de frontbreedte 18 à 20 meter kan bedragen.

De functie van de open ruimte blijft ongewijzigd tuin, nu bij de nieuwe woning. Voor bijgebouwen kan worden voorgesteld dat die bijvoorbeeld uitsluitend achter de woning worden geplaatst, en in de zone van maximaal 5 meter naast de woning op 5 meter achter de voorgevelbouwgrans.

Bijgaande illustraties schetsen een beeld van de beoogde situatie. Hieruit blijkt dat er aan de Donzel een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie ontstaat, die geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten die zijn omschreven in het gemeentelijk beleid. Op de schets is te zien dat er grote groene open ruimten resteren aan de Donzel. Waar de zuidwand relatief moderne bebouwing heeft, blijft het beeld aan de noordzijde van de straat landelijk door toepassing van een lage goot en boerderijtypologie.



Ten opzichte van de bstaande situatie kan een extra woning worden gerealiseerd. Dit heeft als gevolg dat het aantal verkeersbewegingen ook zal toenemen. Voor een gemiddelde woning is dit 8 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de functie van de Donzel als ontsluitingsweg van het buitengebied is deze toename slechts marginaal

en is onderhavige ontwikkeling dus niet van invloed op het bestaande verkeersbeeld op de Donzel.

Daarnaast is op het perceel voldoende ruimte aanwezig om voldoende parkeerplaatsen (minimaal twee per woning) te realiseren in de vorm van opritten. De parkeerdruk op de omgeving van het plangebied neemt hierdoor niet toe.

4 Beleidskader

Het beleidskader wordt op een drietal niveaus kort beschreven. Op rijks- en provinciaal niveau omvat het beleid algemene beleidsuitgangspunten ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging. De beschreven uitgangspunten zullen op het niveau van deze bestemming weinig concrete invloed hebben. Op gemeentelijk niveau is sprake van meer concrete beleidsuitgangspunten, alhoewel het beleid ook hier in hoofdzaak gericht is op zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging.

4.1 Nationaal ruimtelijk beleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

Deze ontwikkeling maakt de bouw van een twee halfvrijstaande woningen binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de hierboven beschreven nationale belangen. Daarnaast is in het kader van deze ontwikkeling zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming. Het beleid uit de Structuurvisie vormt geen belemmering voor doorgang van realisatie van dit initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk. Er zijn geen nationale belangen die hierin doorwerken. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor doorgang van dit initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, partiële herziening 2014

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Partiële Herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleedingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig besluitgebied gelegen in de stedelijke structuur, in de kernen in het landelijk gebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;

- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Conclusie

Deze ontwikkeling maakt het mogelijk om twee nieuwe halfvrijstaande woningen te realiseren. Deze nieuwe woningen voorzien in een lokale woningbehoefte. Derhalve sluit onderhavige ontwikkeling aan bij het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Wijzigingen van de Verordening ruimte hebben geleid tot de vaststelling van de 'Verordening ruimte 2014'.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Conclusie

Het besluitgebied van deze ruimtelijke onderbouwing is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de Verordening mogen binnen het bestaand stedelijk ge-

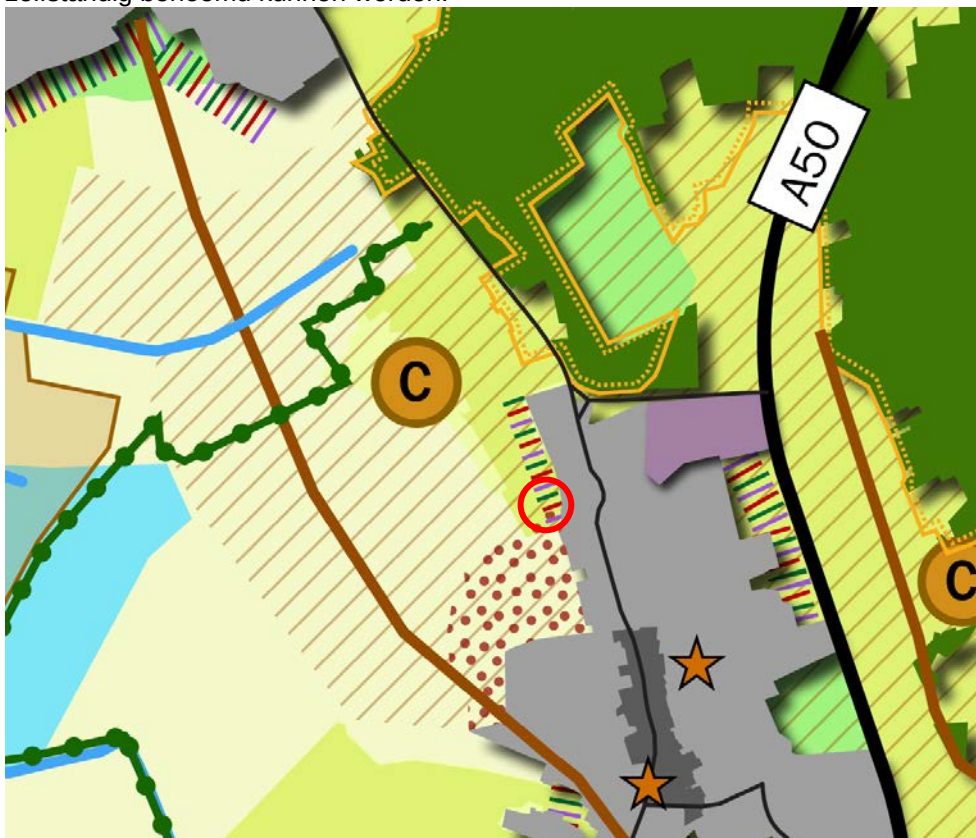
bied, stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

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.

Bernheze wil een gemeente met een dorps uitstraling blijven. Kleinschalige verstedelijking wil de gemeente niet uitsluiten, maar dient groen ingepast te zijn. Voor mensen die in de directe omgeving werken is de landelijk uitstraling van de gemeente een reden om naar een dorp te verhuizen. Bijna elk dorp heeft zijn eigen voorzieningenaanbod waardoor de afzonderlijke dorpen als zelfstandig benoemd kunnen worden.



Uitsnede Structuurvisie Bernheze met globale aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied is in de Structuurvisie aangeduid als 'afronding dorpsrand'. Op strategische plekken zal er gekozen worden voor het afronden/verdichten van de dorpsrand. Een zorgvuldige (groene) inpassing tussen de afronding wonen of bedrijven is daarbij vereist en mag in geen geval het zicht op de cultuurhistorisch waarde-

volle objecten verminderen. Voorkomen dient te worden dat er vanuit het buitengebied zicht is op onzorgvuldig vormgegeven achterkanten en hierdoor een rommelig beeld ontstaat.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande op de plaats waar momenteel een vrijstaande woning staat. Uit hoofdstuk 3 van deze toelichting blijkt dat bij dit initiatief zorgvuldig is omgesprongen met de omgeving van het plangebied en dat de nieuwe bebouwing op een verantwoorde groene manier wordt ingepast in de omgeving. Hiermee vormt het beleid uit de Structuurvisie geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.3.2 Woonvisie Bernheze

De woonvisie van de gemeente Bernheze is vastgelegd in de notitie 'Wonen in Bernheze 2008-2015'. Hierin bepaalt de gemeente de woningbehoefte voor de komende jaren. Na 2008 is de woningbouwmarkt ingrijpend veranderd, waardoor de visie 2008-2015 niet meer aansluit bij de realiteit. In aanvulling op de woonvisie is het Masterplan Wonen ontwikkeld.

In het Masterplan Wonen wordt het kwalitatief woningprogramma voor de periode 2010-2020 beschreven. Hieruit blijkt dat door de gezinsverdunding (vooral als gevolg van de vergrijzing) de huishoudensgroei en daarmee de woningbehoefte groter is dan de bevolkingsgroei. In de provinciale woningbehoeftenprognose wordt voor de periode 2010-2020 een gewenste uitbreiding van de woningvoorraad voorzien van 1.525 woningen. In de provinciale raming ligt de nadruk op de eerste vijf jaar, waarin 865 woningen moeten worden gebouwd (circa 175 woningen per jaar).

De prognose laat zien dat in de periode tot 2025 nog steeds een groei van de woningvoorraad nodig is. De groei neemt wel aanmerkelijk af in de periode tot 2025: in de prognoses is de gewenste groei van de woningvoorraad in de laatste periode 60% van de gewenste groei in de eerste periode. Als de gewenste productie in de periode 2010-2020 vergeleken wordt met de gerealiseerde productie in de periode vanaf 2005 blijkt goed, hoe fors de opgave in Bernheze is. In de periode 2005-2010 zijn gemiddeld 114 woningen per jaar gerealiseerd.

De prognose laat zien dat in de periode tot 2025 nog steeds een groei van de woningvoorraad nodig is. De groei neemt wel aanmerkelijk af in de periode tot 2025: in de prognoses is de gewenste groei van de woningvoorraad in de laatste periode 60% van de gewenste groei in de eerste periode. Als de gewenste productie in de periode 2010-2020 vergeleken wordt met de gerealiseerde productie in de periode vanaf 2005 blijkt goed, hoe fors de opgave in Bernheze is.

De kwalitatieve opbouw van het programma moet aansluiten bij de te verwachten effectieve vraag. Die is deels af te leiden uit bestaande woningbehoefteonderzoeken. Correcties moeten worden toegepast voor de duurdere sector en de sociale sector (huur en koop). Het zal moeilijk zijn veel dure woningen af te zetten en corporaties gaan minder investeren in nieuwbouw.

Als de markt aantrekt zal dit vooral in de sector middeldure koopwoningen merkbaar zijn door een grote vraag naar nieuwbouwwoningen in deze prijsklasse. Naast een

beperkt aandeel appartementen voor senioren gaat het vooral om grondgebonden woningen.

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning die kunnen worden aangemerkt als middeldure koopwoningen. Zoals uit het Masterplan Wonen blijkt moet in Bernheze een relatief groot aantal woningen gerealiseerd worden, voor een belangrijk deel in de sector middeldure koopwoningen. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij de woonvisie van de gemeente Bernheze.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

5.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritaire stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Water-

plan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Waterwet

De Waterwet regelt vanaf inwerkingtreding op 22 december 2009 het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

5.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en twee plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

5.1.1 Waterschapsbeleid (Waterschap Aa en Maas)

Het plangebied valt in het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.

Hydrologisch neutraal bouwen

Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/ of verwerkt worden.

De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. De tweede stap is dat bekeken moet worden of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het waterschap.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitlopende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan van het Waterschap Aa en Maas uit 2010 beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2027. Hierin zijn acht uitgangspunten geformuleerd:

- 1 wateroverlastvrij bestemmen;
- 2 gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- 3 doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- 4 hydrologisch neutraal ontwikkelen: compenseren van verhardingstoename;
- 5 water als kans;
- 6 meervoudig ruimtegebruik;

- 7 voorkomen van vervuiling;
- 8 waterschapsbelangen, zoals de Keur en zoneringen.

Bij onderhavige ontwikkeling worden bovenstaande uitgangspunten zoveel mogelijk meegenomen in de planvorming.

5.1.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Bernheze is in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze.

Huidige situatie

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het plangebied is deels bebouwd en heeft een grootte van 1.288 m². Het hoofdgebouw heeft een bebouwd oppervlakte van circa 80 m². Op basis van de wateratlas van de Provincie Noord-Brabant geldt in de directe nabijheid van het plangebied een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 20-40 cm beneden maaiveldniveau..

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie worden twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze nieuwe bebouwing heeft een maximaal oppervlakte van 325,66 m² (op basis van de bebouwingsmogelijkheden van dit wijzigingsplan).

Hemelwater

Aangezien in de toekomstige situatie sprake is van een toename van verhard oppervlak van 245,66 m² moeten in het kader van deze ontwikkeling aanvullende maatregelen genomen worden voor de berging van afvloeiend hemelwater. Op basis van de HNO-tool van het waterschap moet boven de GHG een berging gerealiseerd worden met een minimale capaciteit van 11 m³. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een greppel met de afmetingen van 50x1,1x0,2 m (lxbxh). Op deze manier wordt onderhavig plan hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Wijst

In Nistelrode komt wijst voor, een bijzonder hydro-geografisch verschijnsel als gevolg van de Peelrandbreuken waardoor hogere gronden natter zijn dan lagere. Op onderhavige locatie is dit niet waarneembaar. Deze ontwikkeling zal hierin geen verandering brengen.

5.1.3 Toetsaspecten

Afvoer uit het gebied

Voor onderhavige ontwikkeling worden aanvullende maatregelen getroffen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanleg van een greppel, om de toename van afvloeiend hemelwater op te vangen.

Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het plan zal vanwege de geringe schaalgrootte naar verwachting geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Binnen het plangebied wordt een berging gerealiseerd die voldoet aan de door het Waterschap gestelde norm. Hierdoor hoeven geen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Door de schaalgrootte van het project in relatie tot de omgeving is de invloed hiervan op het grondwateraanvulling naar verwachting zeer beperkt.

Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem zeer beperkt.

Afvalwater

Voor de afvoer van het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel.

Materiaalgebruik

Ten aanzien van het materiaalgebruik wordt gebouwd conform de Bouwverordening. Aangezien het hemelwater afgekoppeld wordt van het afvalwater, mogen in de bebouwing geen materialen gebruikt worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlopende materialen zoals koper, zink en lood. Dit is met name van belang voor de dakbedekking.

5.2 Cultuurhistorische structuur en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Op basis van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn gelegen. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

5.2.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

In het kader van onderhavige ontwikkeling worden twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning gebouwd. Hoewel ontwikkeling heeft tot gevolg dat er bodemingrepen plaatsvinden in ongeroerde grond, is het grootste gedeelte van de grond

waar gebouwd wordt, reeds geroerd omdat ter plaatse momenteel een vrijstaande woning staat.

Op basis van gemeentelijk beleid geldt dat een archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. De ingrepen in ongeroerde grond die als gevolg van onderhavig initiatief worden uitgevoerd blijven onder deze waarden.

Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen voor zover deze zijn gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegveld.

Onderhavig besluitgebied is gelegen aan de Donzel. Deze weg heeft net als andere wegen in de directe omgeving van het besluitgebied een 30 km/uur regime. Deze wegen kennen geen onderzoekszone, daarom is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten. In het kader van onderhavige ontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd¹. In deze quick scan wordt het volgende geconcludeerd:

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Soortenbescherming

Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van indi-

¹ IJzerman Advies, Quick scan flora en fauna locatie Donzel 10, Nistelrode, rapportnummer 2014404, 13 november 2014

viduen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

5.5 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit van dien aard is, dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik. Het plangebied wordt in de bestaande situatie gebruikt als woonlocatie. In de nieuwe situatie zal dit ook het geval zijn. Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is derhalve niet noodzakelijk, en het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is vrijstelling aangevraagd voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

5.6 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Met het voorliggend plan wordt de bouw van maximaal één extra woning mogelijk gemaakt. Dit past ruim binnen de grens van 500 woningen waardoor dit plan aangemerkt kan worden als 'niet in betekenende mate'. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de doorgang van dit plan.

5.7 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. In de omgeving van het gebied zijn enkele bedrijfsfuncties aanwezig. Dit betreft een detailhandel, een installatiebedrijf en opslag van goederen. Op basis van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geldt voor deze functies een richtafstand van maximaal 30 meter tot gevoelige bestemmingen (milieucategorie 1 & 2).

Onderhavige ontwikkeling is op een grotere afstand van deze functies. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor doorgang van onderhavig initiatief.

5.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Op basis van de risicokaart van provincie Noord-Brabant blijkt dat in de nabijheid van het plangebied zich geen risicovolle activiteiten bevinden die zich met hindercirkels uitstrekken over het plangebied. Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het ontwikkelen van de locatie. In de nabijheid van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd, niet over de weg, noch over water of door buisleidingen.

5.9 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisering van dit plan komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Aan dit project zijn voor de gemeente Bernheze geen kosten verbonden. Daarnaast is met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten. Derhalve wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

6 Toetsing wijzigingscriteria

Het vigerende bestemmingsplan biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning, middels een vrijstellingsbevoegdheid mits wordt voldaan aan een aantal criteria. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op deze criteria:

- De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond.
Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat het initiatief voldoet aan alle planologische uitvoerbaarheidsaspecten;
- De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
Aangezien het plan voldoet aan alle planologische haalbaarheidsaspecten, worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad;
- Er geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu.
Aangezien het plan voldoet aan alle planologische haalbaarheidsaspecten, ontstaan geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- Het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid.
Uit paragraaf 4.3.2 van deze toelichting blijkt dat het initiatief past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid;
- Het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
Uit hoofdstuk 3 van deze toelichting blijkt dat het initiatief past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen.
- Er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten.
In het kader van onderhavige ontwikkeling is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente;
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
Uit hoofdstuk 3 van deze toelichting blijkt dat het plan past binnen het stedenbouwkundige beeld en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- Geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden.
Uit paragraaf 5.2.1 van deze toelichting blijkt dat in het kader van onderhavige ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden geschaad worden;
- De woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in ieder geval van woningsplitsing beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
Op basis van onderhavig wijzigingsplan hebben beide woningen gezamenlijk een maximale inhoud van 1.440 m³. Per woning is dit 720 m³. Dit is ruim meer dan het gestelde minimum van 350 m³.
- De nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg.
De nieuwe woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Donzel;
- Een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie.
Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een hoeksituatie;
- Aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
De regels van dit wijzigingsplan sluiten aan bij de (bouw)regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve biedt dit nieuwe wijzigingsplan dezelfde mogelijkheden als het vigerende plan.

7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemeen

7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan (of wijzigingsplan) is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- De grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- De grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen). Een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- Het bebouwen van de gronden;
- Het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden worden toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, figuur, of een lettercode, etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorden, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.2 Dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan te

grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

7.2.1 Bijzonderheden in dit wijzigingsplan

De regels in dit wijzigingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit wijzigingsplan bestaat uit de bestemmingen Tuin en Wonen.

Bestemmingen Tuin en Wonen

De bestemmingen Tuin en Wonen zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van twee woningtypen: twee-aan-een en vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Deze begrippen worden nader omschreven in artikel 1 Begrippen. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktelaten voorgeschreven.

Deze regeling sluit aan bij de eerder ontwikkelde standaard erfbouwingsregeling van de gemeente Bernheze.

7.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsmogelijkheden en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

8 Procedure

Het wijzigingsplan is door het College vastgesteld op 19 januari 2016.