

Wijzigingsplan
'Donzel 60 te Nistelrode'
Gemeente Bernheze



Wijzigingsplan 'Donzel 60 te Nistelrode'

Gemeente Bernheze

Rapportnummer:	211x08054.086166_1
IMRO-Code:	NL.IMRO.1721.WPDonzel60-vg01
Datum:	februari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	E.JW.M. Havekes en M.E.A.J. Leijen
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Dionne van Gendt, Marloes Timmers
Concept:	januari 2016, februari 2016, maart 2016
Ontwerp:	juli 2016
Vaststelling:	28 februari 2017
Bron foto kaft:	BRO Abstract
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan Donzel 60 te Nistelrode Sloop bestaande woning en bijgebouwen, herbouw woning in boerderijstijl binnen hetzelfde perceel

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Ruimtelijke inpassing	17
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
5.3 Geluid	20
5.4 Luchtkwaliteit	20
5.5 Externe veiligheid	21
5.6 Bodem	22
5.7 Water	23
5.8 Flora en fauna	27
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.10 Verkeer en parkeren	31
5.11 Bedrijven en milieuzonering	31
5.12 Geurhinder	32
5.13 Kabels en leidingen	35

6. JURIDISCHE TOELICHTING	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Verbeelding	36
6.3 Regels	37
 7. HAALBAARHEID	 40
7.1 Financieel	40
7.1.1 Uitvoerbaarheid	40
7.1.2 Kostenverhaal	40
7.2 Maatschappelijk	40
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek	
Bijlage 3: Indicatieve situatietekening afvoer regenwater Donzel 60	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 1 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is het perceel aan Donzel 60 in Nistelrode grotendeels bestemd als 'Agrarisch'. De noordelijke zone is gesplitst in een zone parallel aan de weg bestemd als 'Tuin' en de rest van het perceel, dat is bestemd als 'Wonen'. Op het gebied bestemd voor 'Wonen' is een bouwvlak van +/- 15m bij 15m aangegeven dat direct op de grens van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' aan Donzel is gelegen.

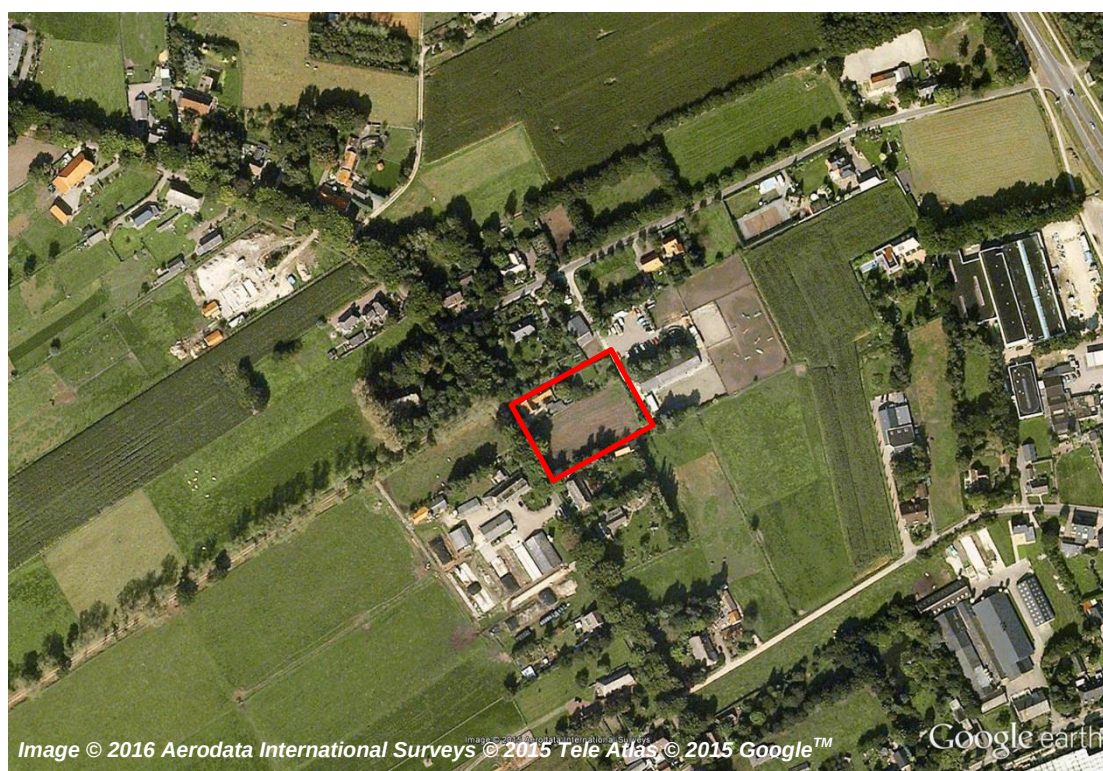
Op het perceel aan Donzel 60 te Nistelrode is een woning gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning met bijgebouwen te slopen en op een andere plek op het perceel een woning in boerderijstijl met bijgebouw te herbouwen. De positionering van de nieuwe woning zal afwijken van de bestaande situatie. Hierdoor past het plan niet meer binnen het aangegeven bouwvlak en daarmee past het plan niet rechtstreeks binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Deze ontwikkeling wordt planologisch en juridisch mogelijk gemaakt door middel van onderhavige wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Donzel 60 in het noordwesten van de bebouwde kom van Nistelrode. Donzel is een cluster van lintbebouwing tussen de kern Heesch en Nistelrode. De directe omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter met woningen, bedrijfsfuncties en agrarische functies.

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Nistelrode, sectie I, nummer 68.

Op afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.1 Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” van de gemeente Bernheze het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2011.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Wonen’ en ‘Tuin’ met in het voor ‘Wonen’ bestemde gedeelte een aanduiding van een bouwvlak (zie afbeelding 1.2).

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om hoofdgebouwen –zoals de nieuwe boerderijmassa – te bouwen buiten het bouwvlak. Gezien de omvang van een boerderijmassa en de gekozen oriëntatie past het bouwplan niet binnen de begrenzing van het bouwvlak en is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt het bouwvlak verplaatst, waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “De kommen van Bernheze” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet.

In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van deze toelichting zal verslag worden gedaan van de procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

De gemeente Bernheze is gelegen te midden van de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss, Uden en Veghel. In het noorden wordt de gemeente strak begrensd door de A59. De zuidgrens van de gemeente wordt gevormd door de beekdalen van de Leigraaf en de Aa. De gemeente is ontstaan in 1994 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode.

De kern Nistelrode is gelegen tussen 2 breuklijnen van de peelhorst. Dit zorgt voor een karakteristiek landschap met terrassen met een reliëf tot 1,5 meter. Op een aantal plaatsen is een storende laag gevormd in de bodem waardoor de inzijging van grondwater niet mogelijk is. De stuwende kracht van de peelhorst zorgt er voor dat hier het grondwater naar het oppervlakte komt en vennen zijn ontstaan. Van oorsprong is Nistelrode een lintdorp en volgde het de hoger gelegen contouren van het landschap. Hierdoor was veilige en droge bewoning mogelijk. Vanuit de hogere gronden is de kern van het dorp is op planmatige wijze richting het oosten uitgebreid. De hoofdstructuur is noord-zuid gericht met de Maxend-Heescheweg als belangrijkste ontsluitingsroute.

De Donzel, waaraan het perceel gelegen is, heeft zijn oorspronkelijke lintkarakter behouden. De droge, arme zandgronden welke het gebied kent, maakten het bewerken van de gronden moeilijk. Een groot deel van de gronden is dan ook in gebruik als weide of natuur. Rond 1970 is gestart met de herkaveling, waarbij de oorspronkelijke smalle strokenverkaveling plaatsmaakte voor een grootschaligere blokverkaveling.

Het buitengebied is rijk aan groenstructuren: wegen begeleid door oude eiken, percelen omsloten met essen en knotwilgen, houtwallen en kleine bosjes. Nabij het dorp zijn ook grotere bosschages en natuurgebieden vindbaar zoals de Vorssel en de Kanonsberg

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Nistelrode. Donzel is een buurtschap ontstaan door lintbebouwing aan de weg tussen de kern Heesch en Nistelrode. De directe omgeving van het plangebied kent een gemengd karakter met woningen, bedrijfsfuncties en agrarische functies. Donzel, een voormalig agrarisch lint, is nu een landelijke woonstraat die door het groene karakter en haar cultuurhistorische betekenis bijzonder veel kwaliteit heeft. Aan de achterzijde, georiënteerd op de Heeschweg, vindt meer bedrijvigheid plaats.

Donzel is een landelijke woonstraat met een smal wegprofiel en aan beide zijde van de rijbaan fiets-suggestiestroken. De hele weg wordt begeleid met laanbeplanting. Deze laanbeplanting staat in een groene berm. Er bestaat een goede afwisseling tussen open doorzichten naar het landschap en clusters bebouwing. De bebouwing bestaat met name uit vrijstaande woningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Dit betreft voornamelijk oude boerderijen of in boerderijtypologie uitgevoerde woongebouwen. De oriëntatie van de bebouwing is wisselend. De daken zijn uitgevoerd als zadeldak (vaak met wolfseind) in rietdak of pannendak.

Op de planlocatie aan Donzel 60 staat een woonhuis met enkele bijgebouwen. De bestaande bebouwing bestaat uit samengestelde bouwmassa van een hoofdbouwmassa met langskap en een lagere aanbouw dwars op deze hoofdbouwmassa. Naast deze bebouwing zijn er nog een drietal bijgebouwen. Deze staan achter de hoofdbouwmassa en nemen een andere positionering aan. De hoofdbouwmassa is parallel aan de straat Donzel gesitueerd. Hierdoor staat het gebouw schuin op het kavel.



Afbeelding 2.1 a/b: Woonhuis aan Donzel 60 en ligging in straatbeeld.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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 zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De verplaatsing van het woonhuis aan Donzel 60 te Nistelrode heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het wijzigingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan (en wijzigingsplan) moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is ook van toepassing op wijzigingsplannen. In dit geval wordt er geen nieuwe woning toegevoegd en hoeft de ladder voor duurzame ontwikkeling niet te worden gevolgd.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit.

De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is

er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppunt-ontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de verplaatsing van een woonhuis. De functieaanduiding blijft gelijk. Enkel het bouwvlak wordt verplaatst. De nieuwe positie en vormgeving van de woning doen geen afbreuk aan het bestaande karakter van het cultuur-historische lint aan Donzel. De nieuwe woning zal als langsgevelboerderij met zadeldak met wolfseind worden uitgevoerd waarmee aansluiting is gezocht op de bestaande bebouwingskarakteristiek. Hiermee zal de nieuwe ontwikkeling bijdragen aan de kracht en identiteit van Donzel en daarmee ook een stukje van Noord-Brabant. Hiermee is de voorgestelde ontwikkeling in overeenstemming met het Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de tussentijd zijn enkele aanpassingen doorgevoerd, welke op 17 juli 2015 in de nieuwe Verordening in werking zijn getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling is volgens de Verordening Ruimte gelegen in ‘Gemengd landelijk gebied’ en ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied’.

Ook dient het plan getoetst te worden aan artikel 3 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening. De ontwikkeling is een niet planmatige ontwikkeling. Deze ontwikkeling gezien als “herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak” valt binnen categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie. Er hoeft dus geen landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering te worden toegepast. Wel zal de initiatiefnemer rekening houden met een groene erfafscheiding passende in het karakter en de ontwikkelingsvisie van Donzel-Doolhof.

Omdat het gebied in gemengd landelijk gebied is gelegen, dient het initiatief getoetst te worden aan artikel 7.7 ‘Wonen’ in gemengd landelijk gebied. Wat betreft artikel 7.7, lid 3a wordt opgemerkt dat de bouw van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande woning mogelijk is, waarbij de sloop van de bestaande woning dient te zijn verzekerd.

Daarnaast zal in de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning een voorwaarde worden opgenomen waarin is bepaald dat de bestaande woning moet worden gesloopt binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in sloop-nieuwbouw en bij voorwaardelijke verplichting is de sloop van de bestaande woning publiekrechtelijk verzekerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bernheze

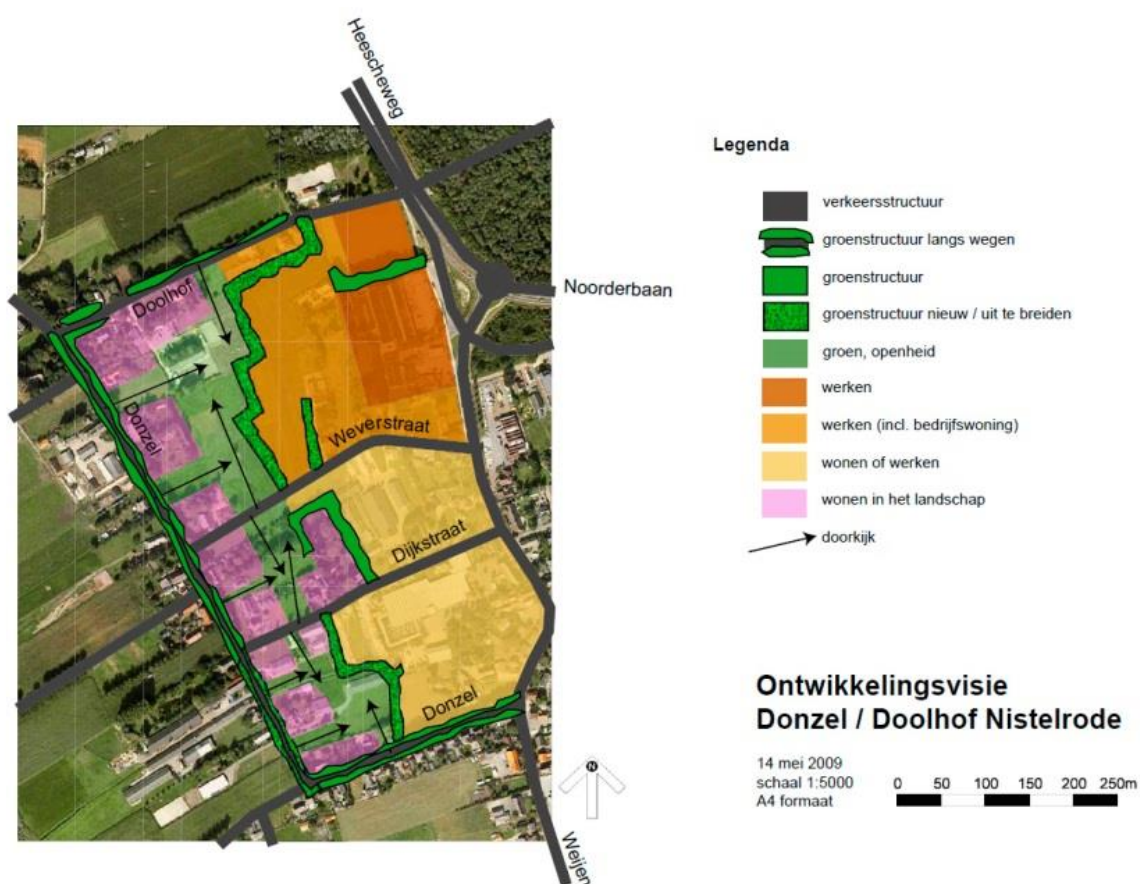
De Structuurvisie Bernheze is vastgesteld op 11 februari 2010 en bestaat uit een ruimtelijk deel en een uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie moet helderheid verschaffen in het ruimtelijke beleid van de gemeente Bernheze en de wijze waarop zij deze tot uitvoering wil brengen. Deze helderheid is gewenst voor inwoners en ondernemers, als ook voor andere (semi-) overheden en maatschappelijke partners.

In deze structuurvisie wordt aangegeven dat er voor Donzel-Doolhof in Nistelrode een ontwikkelingsvisie is opgesteld.

Ontwikkelingsvisie Donzel-Doolhof (14 mei 2009)

Strategie Donzel

De bestaande karakteristieke afwisseling van bebouwingen openheid blijft gewaarborgd. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren door enige passende nieuwe bebouwing toe te staan, waar dit aansluit bij de karakteristiek van de straat, zoals nabij de aansluitingen van Dijkstraat en Weverstraat. Op deze manier is het mogelijk de openheid in het middengebied te verenigen met het landelijk gebied waartoe Donzel behoort. De bestaande groene elementen in het middengebied versterken de scheiding tussen de dynamische strook aan de Heescheweg/Weijer en het cultuurhistorisch lint. Donzel wordt niet vastgeplakt aan de commerciële functies, maar blijft een bijzonder element in het landelijk gebied.



Afbeelding 3.1: Ontwikkelingsvisie Donzel/Doolhof Nistelrode

Doorwerking plangebied

Wanneer de bestaande woning wordt gesloopt zal er op hetzelfde perceel een nieuwe woning worden gebouwd in de woningtypologie die passend is voor Donzel. Hiermee zal de bestaande clustering van bebouwing behouden blijven. Ook de openheid van het naastgelegen gebied blijft gehandhaafd. De bestaande laanbeplanting langs de Donzel blijft eveneens behouden. De nieuwe woning zal als langgevelboerderij met zadeldak met wolfseind worden uitgevoerd waarmee aansluiting is gezocht op de bestaande bebouwingskarakteristiek. Ook de positie van de woning, kopgevel naar straatzijde, blijft gelijk. De woning zal enkel iets verder van de weg af worden geplaatst. Omdat de positionering van alle bebouwing in het gebied erg gevarieerd is, past dit bij het bestaande karakter. Daarnaast wordt het wonen in het landschap hiermee versterkt.

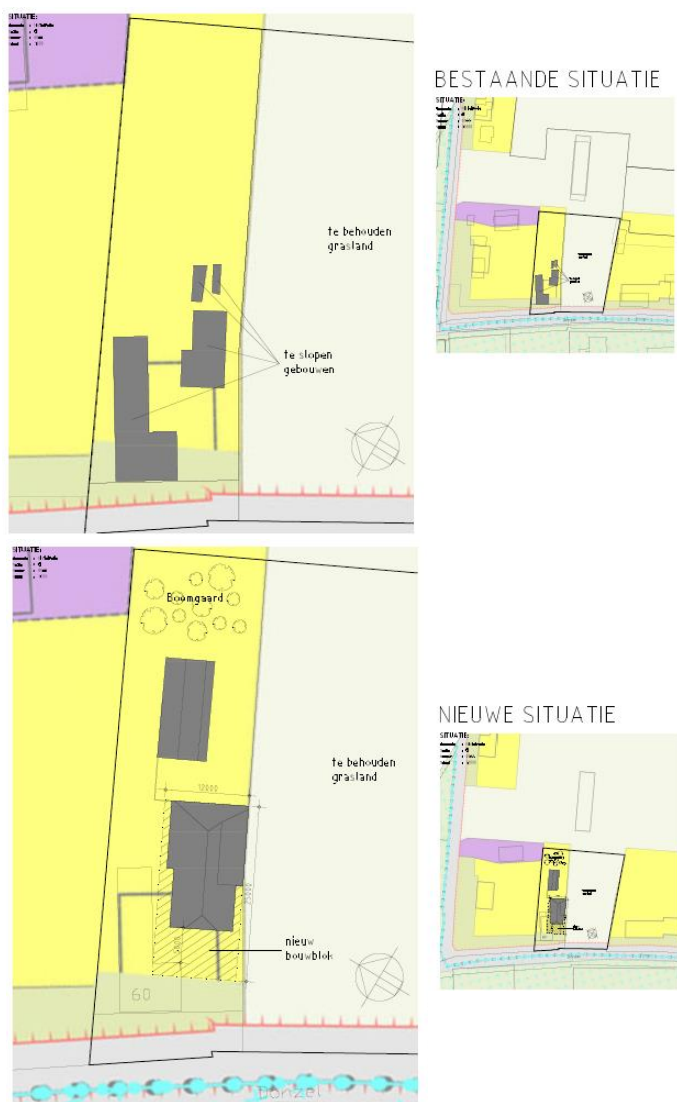
De voorgenomen ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de strategie die is uitgestippeld voor het gebied Donzel-Doolhof beschreven in de ontwikkelingsvisie.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

De voorgestane ontwikkeling betreft de verplaatsing van een woonhuis aan Donzel 60 te Nistelrode. Het huidige woonhuis met bijhorende bijgebouwen worden binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de vergunning voor het bouwen van de nieuwe woning gesloopt en er zal op een andere positie binnen hetzelfde bestemmingsvlak een nieuwe woning worden teruggebouwd. Het huidige bouwvlak is +/- 15m bij 15m groot. In de nieuwe situatie wordt een bouwvlak van 12m bij 22m als courante maatvoering voorgesteld om een langgevelboerderij typologie te kunnen realiseren.

Zie afbeelding 4.1 voor een weergave van de bestaande en toekomstige situatie.



Afbeelding 4.1 a/b: Bestaande situatie en nieuwe situatie woonhuis Donzel 60 te Nistelrode

4.2 Ruimtelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

Bestaande situatie

De bestaande bebouwing bestaat uit samengestelde bouwmassa van een hoofdbouwmassa met langskap en een lagere aanbouw dwars op deze hoofdbouwmassa (zie afbeelding 4.2). Naast deze bebouwing zijn er nog een drietal bijgebouwen. Deze staan achter de hoofdbouwmassa en nemen een andere positionering aan. De hoofdbouwmassa is parallel aan de straat Donzel gesitueerd. Hierdoor staat het gebouw schuin op het kavel.



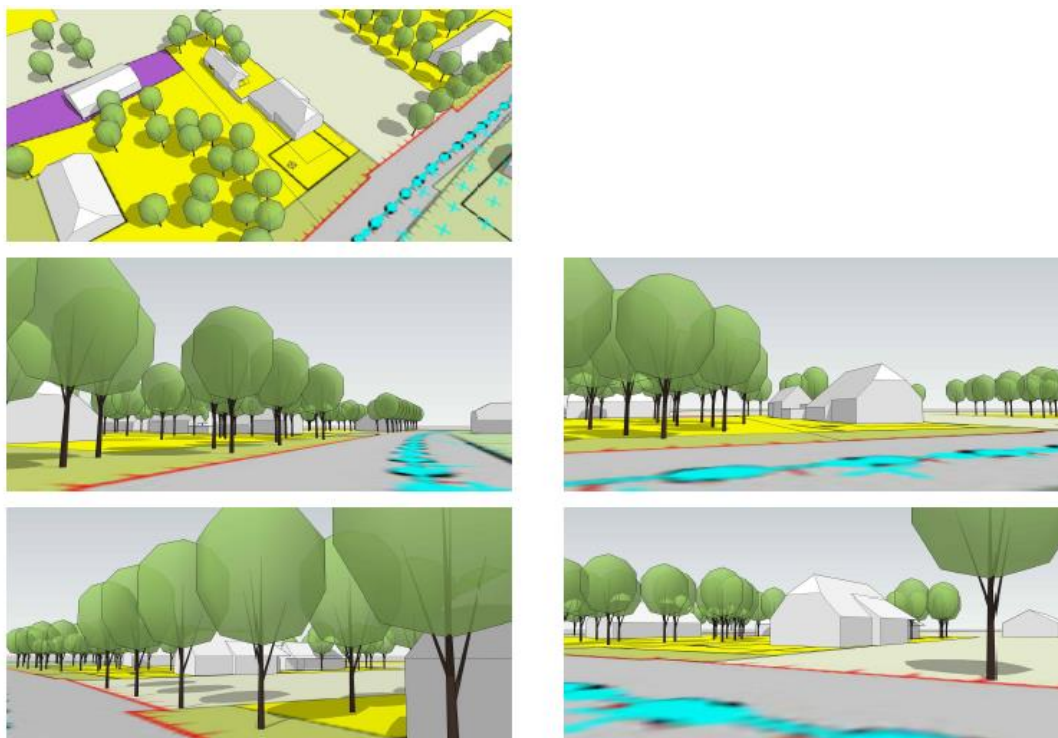
Afbeelding 4.2: foto's bestaande situatie

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie bestaat er één hoofdbouwmassa met één bijgebouw (zie afbeelding 6). Het bijgebouw is lager kleinschaliger en volledig achter de hoofdbouwmassa gepositioneerd. De hoofdbouwmassa wordt in tegenstelling tot de bestaande situatie parallel aan de kavellengte gesitueerd. Hierdoor draait de bebouwing lichtelijk ten opzichte van de bestaande situatie. Ook is het gebouw in zuidoostelijke richting verschoven op het kavel. Hierdoor ontstaat er meer openheid tussen bebouwing en de straat.

Daarnaast kan door deze positionering de bestaande hoofdbouwmassa tijdelijk behouden blijven tijdens de bouw van de nieuwe boerderij. De inrit die nu gelegen is ten zuiden van het perceel zal worden verplaatst naar de noordzijde. De cultuurhistorisch waardevolle boom bij de bestaande inrit krijgt zodoende meer ruimte.

Het nieuwe hoofdgebouw zal met de kopsekant worden georiënteerd op de Donzel. De nokhoogte zal maximaal 10m zijn en de goothoogte maximaal 4m. Hiermee ontstaat een bouwmassa van één bouwlaag met een forse kap. Het dak bestaat uit een zadeldak haaks op de weg met wolfseind. Deze typologie komt in het straatbeeld meerdere malen voor. Onder andere hiermee neemt de hoofdbouwmassa een boerderijtypologie aan.



Afbeelding 4.3: impressie nieuwe situatie

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In Hoofdstuk 5, 'Milieuhygiënische en planologische aspecten', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij wijziging, vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In onderhavig wijzigingsplan wordt een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Aangezien het plangebied gelegen is langs een 30km-zone (de weg Donzel) en de wegen in de directe omgeving ook een 30-km regime en lage verkeersintensiteiten kennen en de nieuwe woning op een grotere afstand van de as van de weg wordt gepositioneerd, is het niet aannemelijk dat er sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat. Er is dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, maar er worden geen belemmeringen verwacht in het kader van akoestiek ten gevolge van wegverkeer.

5.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er is namelijk geen sprake van een toevoeging van woningen. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en het initiatief is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

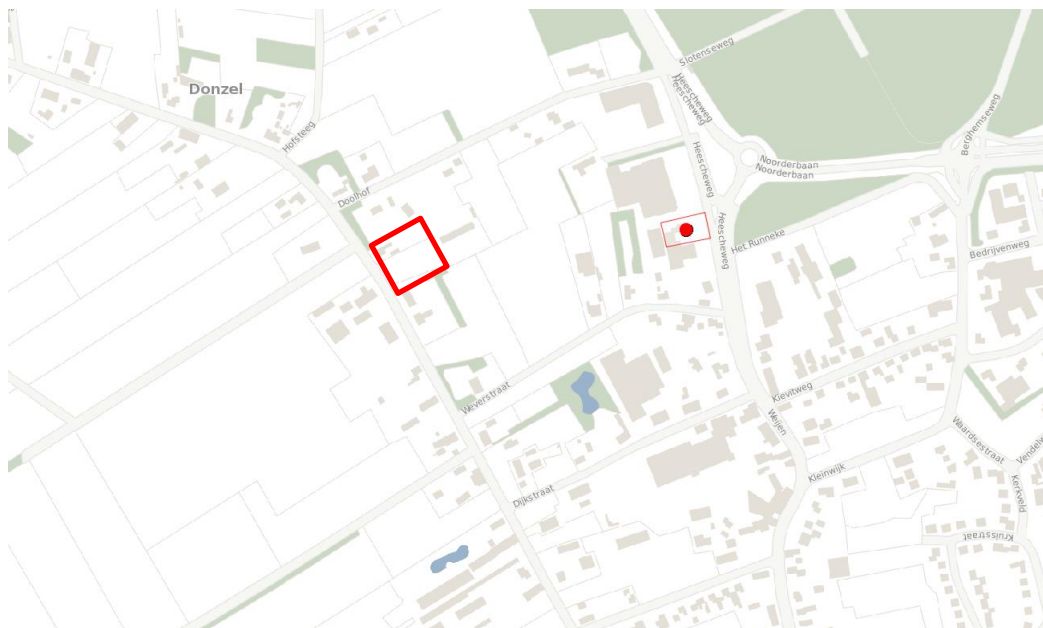
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Een woning is een kwetsbaar object waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (afbeelding 5.1) zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen leidingen.

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

Er zijn voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

In het kader van de wijzigingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De gemeente Bernheze heeft bodembeleid waarbij een bodemonderzoek niet verplicht is als de bestemming niet wijzigt (de bestemming 'Wonen' blijft de bestemming 'Wonen' in dit geval) en/of de locatie op basis van een zogenaamd vooronderzoek (historische toets)

onverdacht is. Een dergelijke historische toets, opgenomen als bijlage bij deze toelichting, heeft dan ook plaatsgevonden. Uit de historische toets blijkt dat het gebruik ten opzichte van het gebruik in het verleden niet is gewijzigd (tuin, wonen en agrarisch). Ook blijkt uit de historische toets dat er in het verleden geen risicovolle activiteiten voor de bodem hebben plaatsgevonden, dat de gronden niet zijn opgehoogd met grond of puin. Asbesthoudend materiaal zal volgens de geldende protocollen worden verwijderd en afgevoerd.

Daarnaast is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB's zijn gedetecteerd. Nader onderzoek naar asbest wordt niet zinvol geacht, door het ontbreken van asbestverdachte scherven in de, plaatselijk puinhoudende, bodem en halfverharding. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning.

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan er vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Waterplan van de gemeente Bernheze, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling de aanleg van compensatie vereist. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling tot de realisatie van compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m² of grotere afkoppelplannen is compensatie noodzakelijk. Aan de hand van de Algemene Regel (artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: Infiltreren of retentie binnen of nabij het plangebied. Aanbevelingen voor het ontwerpen van een compensatievoorziening zijn:

- Leg de compensatievoorziening zodanig aan dat deze gemakkelijk te onderhouden is. Hierbij moet gedacht worden aan maaien en schoonmaken. Een flauw talud is tevens veiliger.
- Een bovengrondse compensatievoorziening is gemakkelijker (en goedkoper) te onderhouden dan een ondergrondse compensatievoorziening en hierdoor ook bedrijfszekerder is. Bij ondergrondse compensatievoorzieningen is het aan te bevelen een voorfiltering/sedimentvang te plaatsen.
- Aanbevolen wordt om een veilige compensatievoorziening te maken. Mensen en dieren moeten niet zo maar in de voorziening kunnen vallen of zich zelf kunnen bezeeren.
- De compenserende voorziening moet er voor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren.
- Door maatwerkoplossingen (aanleg voorziening(en), hergebruik,...) of specifieke gebiedskenmerken (zoals goede infiltratiemogelijkheid, geen overlast van de grondwaterstanden,...), kan de omvang van de benodigde compensatie worden beperkt. Hiervoor dient de uitwerking en het effect te worden aangetoond met een waterhuishoudkundig onderzoek.

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets

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;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

Waterplan Bernheze

Als algemeen streefbeeld voor de gemeente voor 2030 is gesteld: 'Het hebben en houden van een veilige, kwalitatief hoogwaardig leefbare gemeente, waarin een gezond en veerkrachtig watersysteem aanwezig is en duurzaam met water wordt omgegaan. Hierbij is 100% compensatie belangrijk.

Daarnaast versterken de Aa, Leijgraaf en Groote Wetering, als herkenbare beeksystemen met een natuurlijk karakter, enerzijds de leefbaarheid en identiteit en anderzijds de (water)recreatieve en toeristische positie van Bernheze”.

De volgende thema's zijn in het waterplan opgenomen:

- Schoon water: Hierbij geldt de voorkeursrits: voorkomen - scheiden – zuiveren;
- Zuinig met water;
- Water in de bebouwde omgeving: Hier geldt de voorkeursrits: vasthouden - bergen – afvoeren;
- Boeiend water;
- Samenwerking.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' (100% compensatie) moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-)water wordt niet wenselijk geacht.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf moet in het kader van de watertoets door de gemeente Bernheze voorgelegd worden aan het Waterschap Aa en Maas.

Watertoets

Huidige situatie bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Bernheze. In de wateratlas van Provincie Noord-Brabant is de bodem aangeduid als zandgrond; voedselarm en vochtig tot droog. Dit bodemtype kan verder getypeerd worden als matig fijn zand, zwak ziltig.

De kaart van Bodemdata NL geeft aan dat sprake is van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is 60-80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 80 -120 cm onder maaiveld. Op 22 mei 2015 is een grondwaterstand gemeten van 1,58 meter onder maaiveld. Op de planlocatie zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend. Daarnaast is Donzel 60 gelegen in een infiltratiegebied. Dit betekent dat de afvoercapaciteit van de aanwezige waterlopen in de omgeving relatief groot is in verhouding tot de specifieke afvoer voor landelijk gebied. Het plangebied is gemiddeld 10,3 meter boven NAP gelegen.

Verhard oppervlakte Donzel 60

In de huidige situatie zijn de gronden waarop de nieuwe woning wordt geplaatst deels verhard door de huidige bijgebouwen. In de nieuwe situatie zullen deze gronden grotendeels verhard worden. Door de sloop van de huidige woning zal hier een groot gedeelte van de aanwezige verharding weer onverhard worden. Aangezien het nieuwe bouwvlak qua formaat iets groter is dan het huidige bouwvlak zal er sprake zijn van een lichte toename van het verhard oppervlak, namelijk 115 m².

Tabel 1: Huidige en toekomstige situatie verhard oppervlakte

	<i>Huidige situatie (m²)</i>	<i>Toekomstige situatie (m²)</i>
Dakoppervlakte bebouwing	222	340
Verhard terrein	134	140
Totaal verhard	365	480
Toename verhard terrein	-	115
Onverhard terrein	1.096	972
<i>Totaal oppervlakte</i>	<i>1.452</i>	<i>1.452</i>

Voor ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van waterschap Aa en Maas. Dit houdt onder andere in dat een toename van het verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd door ruimte voor water(berging) te creëren.

Op basis van artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² geen compensatie vereist is. Dit is verantwoord omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel.

Regenwaterafvoervoorziening

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt 100% compensatie (hydrologisch neutraal ontwikkelen) verlangd wanneer de verharding op een perceel toeneemt. Langs de rijbaan Donzel is een zaksloot aanwezig. Daarnaast liep in het verleden langs de huidige inrit nog een sloot van circa 5 meter. Deze ging onder de weg door naar de overkant. De duiker van deze sloot is nog aanwezig. De sloot is ondertussen gedempt, omdat deze lastig te onderhouden was.

De sloot welke in het verleden gedempt is, wordt weer in gebruik genomen als regenwatervoorziening (zie bijlage 3). Hemelwater dient zoveel mogelijk in het gebied te worden gehouden. Hiervoor dient een aparte regenwatervoorziening, met afvoer richting de sloot aan de overzijde, gerealiseerd te wor-

den. Dit is noodzakelijk aangezien de bestaande riolering alleen dient voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Door de oude sloot te herstellen kan deze in gebruik genomen worden als regenwatervoorziening. De watergang zorgt daarbij voor voldoende berging en afvoer van water. De sloot heeft een lengte tussen de 10 – 20 meter, wordt ongeveer 0,8 meter diep en ongeveer 1,00 meter breed. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 60-80 cm onder maaiveld. Uitgaande dat vanaf 60 cm onder maaiveld effectieve berging plaatsvindt, heeft de sloot een bergend vermogen van circa $(1 \times 20 \times 0,6 =) 12 \text{ m}^3$.

De situatieschets in bijlage 3 betreft een indicatieve situatie. Initiatiefnemer wil graag in overleg met de gemeente kijken hoe deze sloot het beste hersteld en uitgevoerd kan worden. Hiermee wordt voorkomen dat in de toekomst problemen ontstaan omtrent regenwater afvoer op en rondom het perceel.

Riolering

In het buitengebied van de gemeente Bernheze wordt afvalwater via druk- of vacuümriolering ingezameld. Het hemelwater dient zoveel mogelijk lokaal te worden gefiltreerd. Ter plaatse van het plangebied is een drukriolering voor vuil water aanwezig.

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten. Het hemelwater wordt geborgen in de (herstelde) watergangen. Het surplus aan hemelwater mag worden afgevoerd via de oude slotenstructuur (conform bijlage 3) welke een bergend vermogen heeft van 12 m^3 .

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Water in relatie tot de verbeelding en de planregels

Binnen de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch' worden water en waterhuishoudkundige doeleinden direct mogelijk gemaakt.

5.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuur-

wetgeving. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage³ is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusies en aanbevelingen

Toetsing gebiedsbescherming - Wettelijke gebiedsbescherming

Er zijn geen wettelijk beschermde natuurgebieden aanwezig binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Rijnakken ligt op 16 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet 1998.

Toetsing gebiedsbescherming - Planologische gebiedsbescherming

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk, de Groenblauwe Mantel of het attentiegebied. Effecten van wezenlijke invloed op deze planologisch beschermde gebieden worden niet verwacht. Negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden (het Brabants Natuurnetwerk, de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied) worden uitgesloten. In de planvorming hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische beschermde gebieden.

Toetsing Flora- en Faunawet

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (konijn, veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

³ BRO, Quickscan flora en fauna Donzel 60, Nistelrode, 15 februari 2016

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

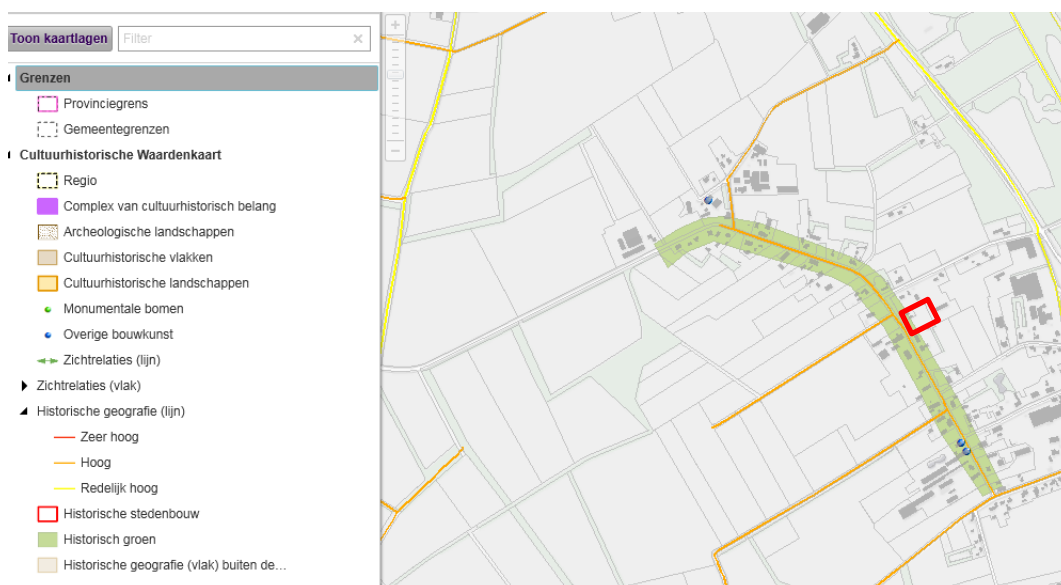
Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, afbeelding 5.2, is te zien dat voor Donzel aangegeven is dat het groen langs de Donzel van waarde is vanwege de historie. Dit gaat met name om de laanbeplanting en de groene berm. Ook wordt de lijn / richting van de Donzel als hoog waardevol aangegeven. Op beide aspecten heeft het beoogde plan geen invloed.

Er zijn geen enkele monumentale bomen aangegeven op de kaart. De gemeente heeft wel aangegeven dat er aan de voorzijde van de woning aan de linkerzijde van de huidige woning en bij de huidige inrit enkele waardevolle bomen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om de bomen die onderdeel zijn van de groenstructuur en laanbeplanting langs de Donzel. Deze bomen blijven gehandhaafd en door de verplaatsing van de inrit krijgt de boom meer beeldruimte.



Afbeelding 5.2: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Archeologie

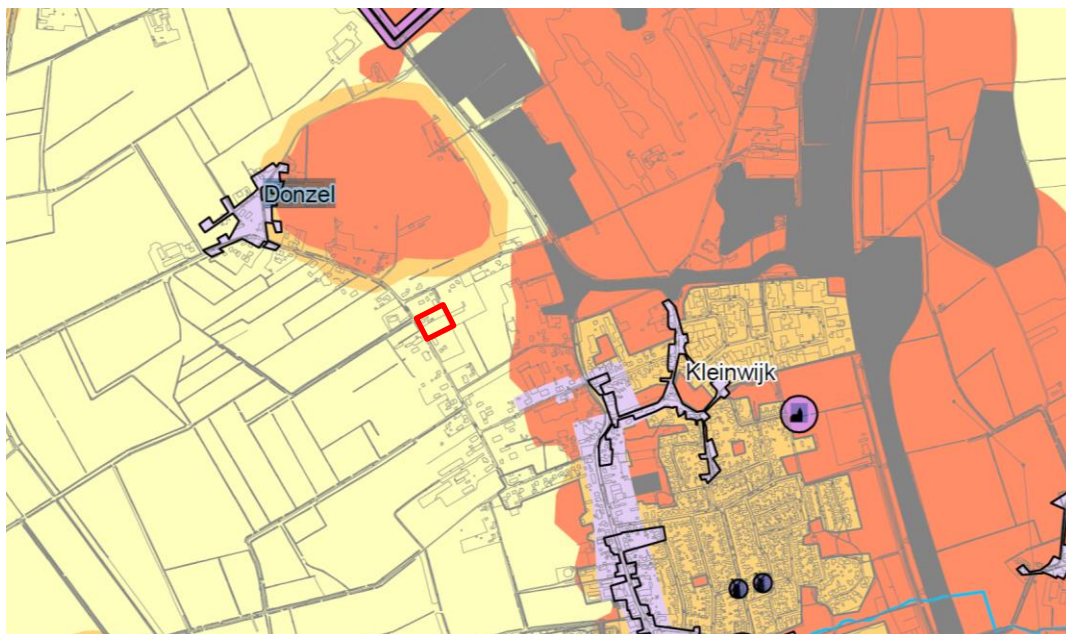
Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De nota archeologiebeleid van de gemeente Bernheze geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer. In de nota wordt een toolkit aangereikt en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden.

Doorwerking plangebied

Uit de beleidsadvieskaart, afbeelding 5.3, behorend bij de nota archeologiebeleid blijkt dat het plangebied aangewezen is als een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gronden geldt geen onderzoeksplicht. Voor toevalsvondsten geldt een meldingsplicht.



Afbeelding 5.3: uitsnede beleidsadvieskaart gemeente Bernheze

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

Er zullen geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden door de verplaatsing van het woonhuis. Het woonhuis is en wordt ook in de nieuwe situatie via één oprit ontsloten. De inrit is nu gelegen aan de zuidzijde van het perceel. Deze wordt verplaatst naar de noordzijde van het perceel.

Parkeren

Parkeren kan – net als in de huidige situatie – op eigen terrein worden opgevangen.

Doorwerking plangebied

Wij zien geen belemmeringen ontstaan omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om voldoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie *Bedrijven en milieuzonering*⁴.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt één bedrijfsbestemming, namelijk Doolhof 25 en twee agrarische bedrijven, Donzel 59 en het perceel naast Doolhof 25 (exacte adres onbekend). Voor de twee agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.11 'Geurhinder'.

Doolhof 25

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Doolhof 25 de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de Doolhof 25 is een functieaanduiding 'opslag' opgenomen. Voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een aan te houden afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 5.4: Roze lijn, 30 meter vanaf Doolhof 25

5.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

De gemeente Bernheze beschikt over eigen geurbeleid. Het geurbeleid is afgestemd op de aard en het gebruik van deze gebieden. Ook de mogelijke groei van veehouderijen is meegewogen in het beleid. Het geurbeleid biedt bescherming tegen de overlast van geur op de plaatsen waar de meeste bewoners zijn. Het geeft ook groeimogelijkheden voor veehouderijen waar ruimte is. Daarnaast worden ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, mogelijk gemaakt.

Doorwerking plangebied

Naast Doolhof 25

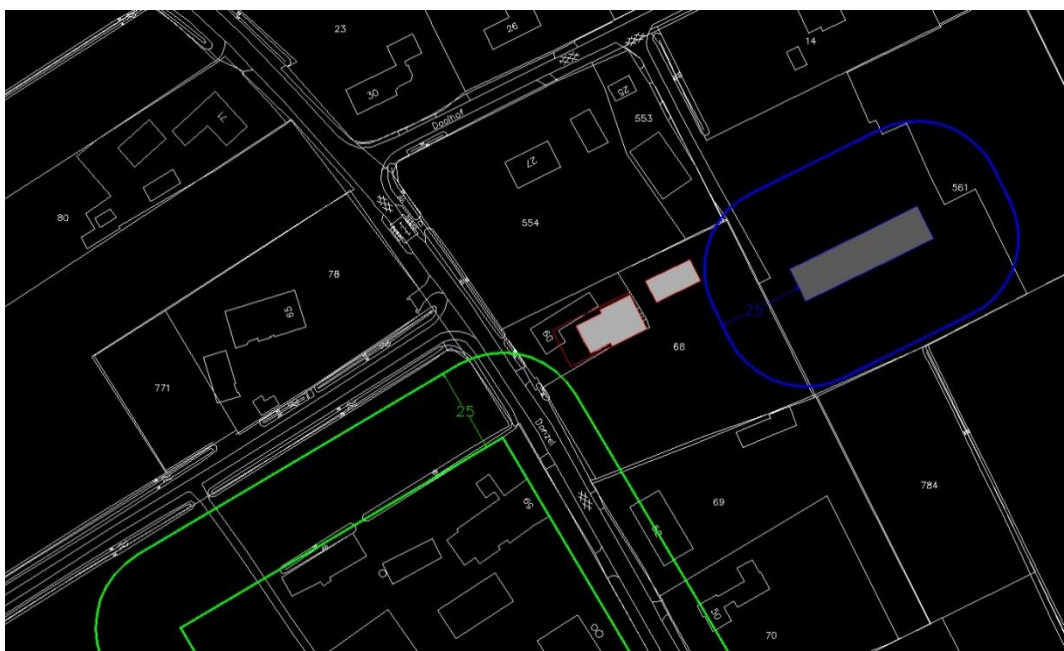
Ten oosten van het plangebied geldt de bestemming “Agrarisch” met de functieaanduiding “Agrarisch bedrijf”. Op het perceel naast Doolhof 25 is conform het vigerende bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk, waaronder wordt begrepen een akkerbouw bedrijf en een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en waaronder mede begrepen een productiegerichte paardenhouderij en paardenfokkerij (een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt). Dit betekent dat er dieren gehouden kunnen worden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, maar waar een vaste afstand voor geldt.

In de geurverordening (behorende bij het geurbeleid van de gemeente) is bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig object (hier is sprake van) en een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, 25 meter dient te bedragen. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak voor Donzel 60 en het bouwvlak (en de functieaanduiding “Agrarisch bedrijf”) van het perceel naast Doolhof 25 is meer dan 25 meter.

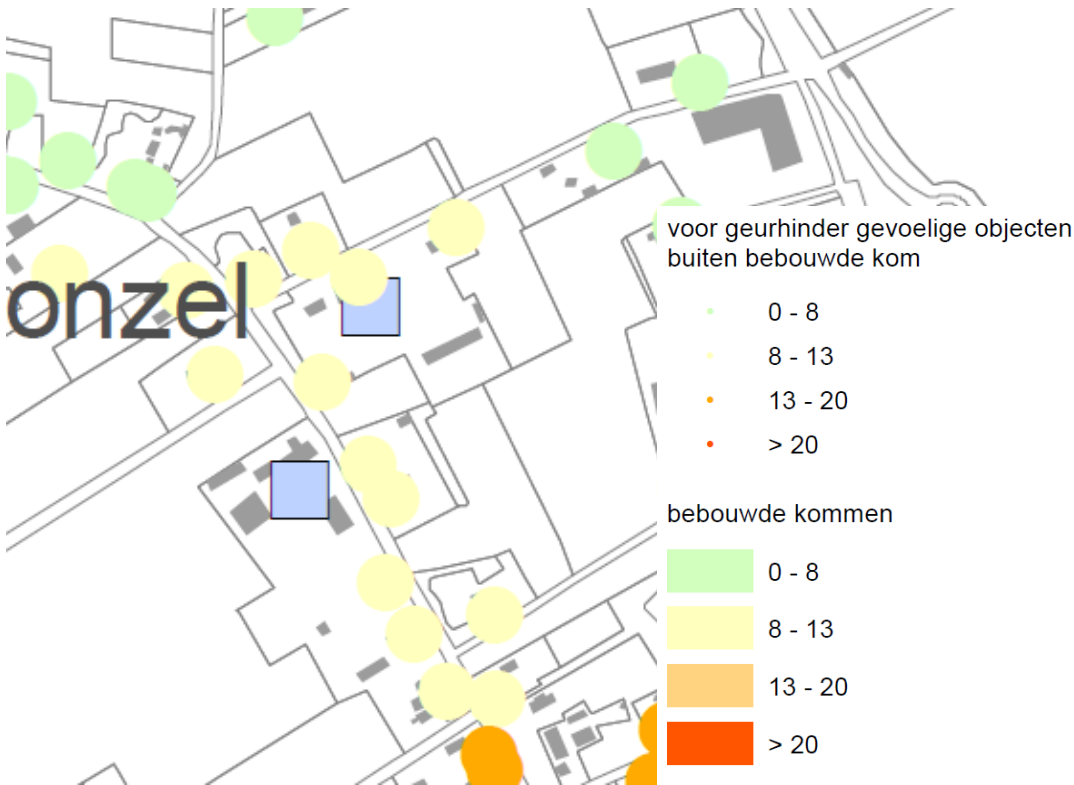
Donzel 59

Ten westen van het plangebied geldt de bestemming “Agrarisch” met de functieaanduiding “Agrarisch bedrijf”. Op het perceel naast Donzel 59 is het conform het vigerende bestemmingsplan een bedrijf mogelijk dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis. Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt. Intensieve veehouderij is niet mogelijk, omdat de Donzel 59 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mogelijk is. Dit betekent dat er dieren gehouden kunnen worden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, maar waar een vaste afstand voor geldt.

In de geurverordening is bepaald dat de afstand tussen een geurgevoelig en een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, 25 meter dient te bedragen. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak voor Donzel 60 en het bouwvlak (en de functieaanduiding “Agrarisch bedrijf”) van het perceel naast Donzel 59 is meer dan 25 meter.



Figuur 5.5: Blauwe lijn, 25 meter vanaf Doolhof 25 en groene lijn, 25 meter vanaf Donzel 59



Figuur 5.6: Achtergrondbelasting Donzel 60 (Bron: gemeente Bernheze)

Woon- en leefklimaat

In mei 2013 heeft de gemeente Bernheze haar geurverordening geëvalueerd. Op de kaart 'Indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder' is te zien dat ter plaatse van Donzel 60 sprake is van een achtergrondbelasting van 8-13 OU_E/m^3 . Dit wordt gezien als een 'redelijk goed woon- en leefklimaat'. Voldaan wordt aan de gemeentelijke 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Bernheze 2013'. Uit de beleidsregel is namelijk op te maken dat sprake is van een 'voldoende' woon- en leefklimaat. Dit wordt acceptabel geacht door de gemeente Bernheze.

Conclusie

Er wordt geen geurgevoelig object toegevoegd, maar van een verplaatsing van het bouwvlak van één vrijstaande woning. Ter plaatse van het plangebied wordt geldende geurnorm voor voorgrondbelasting van 8 OU_E/m^3 niet overschreden. Andersom worden de agrarische bedrijven ook niet in hun bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de verplaatsing van het bouwvlak voor de woning. Ook de geurnorm voor achtergrondbelasting wordt niet overschreden. Er is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'Geur' zorgt niet voor belemmeringen bij uitvoering van onderhouds initiatief.

5.13 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de verplaatsing van het bouwvlak aan Donzel 60 te Nistelrode.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht welke nieuwe bestemmingen of wijzigingen zijn opgenomen voor de betreffende locaties en waarom.

Een wijzigingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. De aanleiding van het opstellen van dit wijzigingsplan is dat initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning met bijgebouwen te slopen en op een andere plek op het perceel een woning in boerderijstijl met bijgebouw te herbouwen. De positionering van de nieuwe woning zal afwijken van de bestaande situatie. Hierdoor past het plan niet meer binnen het aangegeven bouwvlak en daarmee past het plan niet rechtstreeks binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

Voor de regels geldt dat wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' (moederplan), dat op 1 juni 2011 is vastgesteld en onherroepelijk geworden op 21 november 2012. Het wijzigingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn hier op kleine onderdelen op aangepast.

6.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

Onderscheid wordt gemaakt in gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Deze aanduidingen geven de feitelijk en juridisch te beschermen waarden weer. Deze aanduidingen met de toegekende waarden zijn met name van belang voor de toepassing van het stelsel van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werk, of van werkzaamheden, en de gebruiksverboden. Voor activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, of van werkzaamheden worden verplicht gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden.

Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan dat ter plaatse bebouwing is toegestaan (bouwvlak) en welk woningtype gebouwd mag worden (vrijstaand). De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte.

6.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. Deze algemene eenduidige regels omvatten een algemene, eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding. Zo wordt in artikel 1 een omschrijving gegeven van de in het plan opgenomen begrippen en regelt artikel 2 de wijze waarop moet worden gemeten. Voor de vraag welke begrippen exact zijn omschreven wordt verwezen naar de planregels.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die als zodanig (positief) zijn bestemd, zowel wat betreft gebruik van de gronden als het bouwen in/op de gronden. In deze inhoudelijke regels is onder andere geregeld welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat de algemene regels van het plan waaronder een anti-dubbeltelbepaling, algemene regels met betrekking tot het bouwen en regels ten aanzien van de gebiedsaanduidingen.
- Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de (bouw)regels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 tot en met artikel 5 – Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming, welke volgt uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De regels voor elke bestemming hebben dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. In deze bepaling is terug te vinden of de gronden mogen worden bebouwd en zo ja, wat voor bebouwing is toegestaan en aan welke eisen deze bebouwing moet voldoen.

Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of voor een doel dat in strijd is met de bestemmingsomschrijving. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de sloop van de bestaande woning is verzekerd en dat sloop dient plaats te vinden binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning.

De afwijkingsregels geven vervolgens het bevoegd gezag de mogelijkheid om onder bepaalde in het plan omschreven voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de bouwen/of gebruiksregels. Voor het college van burgemeester en wethouders is vervolgens in de wijzigingsregels de bevoegdheid opgenomen om het plan onder bepaalde nader omschreven voorwaarden te wijzigen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 - Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 – Algemene bouwregels

In deze regels is bepaald dat wanneer zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels bestaande maten mogen worden aangehouden. Zo kan de specifieke feitelijke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan. Daarnaast is een regel opgenomen voor overschrijding van de bouwgrenzen.

Artikel 8 – Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven wat voor gebruik in elk geval als strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt aangemerkt.

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

In het plan is de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2 (Donzel-Doolhof Nistelrode)' overgenomen uit het moederplan 'De Kommen van Bernheze'. Op basis van deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen in 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10 – Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht.

Artikel 11 – Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het wijzigingsplan.

7. HAALBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor onderhavig initiatief wordt volstaan met een planschadeverhaalsovereenkomst, zonder planschaderisicoanalyse. Op deze manier is het kostenverhaal voldoende vastgelegd en kan het opstellen van een anterieure overeenkomst of de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan 'Donzel 60, Nistelrode' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen (14 september 2016 t/m 19 oktober 2016), waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er is gedurende de periode van tervisielegging een zienswijze ingediend van de Provincie Noord-Brabant. De provincie heeft met name aandacht gevraagd voor de borging van de sloopverplichting. Mede naar aanleiding van de ze zienswijze is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de sloop van de bestaande woning is zekergesteld.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 3: Indicatieve situatietekening afvoer regenwater Donzel 60

Regels

