

Wijzigingsplan

Ruimtelijke Onderbouwing



Hondstraat 9 Vorstenbosch

Gemeente Bernheze

Rapportnummer: ROB 14071

Datum: 8 juli 2015

Opdrachtgever: Hr. v Hoek

Projectleider: John Timmers



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

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Doel	3
1.2.	Achtergrond.....	3
1.3.	Leeswijzer	4
1.4.	Situering van het project.....	4
1.5.	Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.....	4
2.	Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)	6
2.1.	Ruimtelijke structuur	6
2.2.	Functionele structuur.....	7
3.	Planologisch kader	9
3.1.	Provinciaal beleid	9
3.1.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	9
3.1.2.	Verordening ruimte.....	9
3.2.	Gemeentelijk beleid.....	10
3.2.1.	Structuurvisie Plus	10
3.2.2.	Bestemmingsplan.....	10
4.	Milieu aspecten van het project.....	13
4.1.	Flora en fauna.....	13
4.2.	Natuur en Landschap	13
4.3.	Luchtkwaliteit.....	14
4.4.	Geluid.....	14
4.5.	Veehouderij en regelgeving	14
4.6.	Bodem.....	15
4.7.	Water	16
4.8.	Duurzaam bouwen	17
5.	Overige planologisch aspecten van het project.....	19
5.1.	Archeologie en cultuurhistorische waarde	19
5.2.	Externe Veiligheid	20
5.3.	Bedrijven en Milieuzonering	20
5.4.	Verkeer en parkeren.....	21
5.5.	Molenbiothoop.....	22
5.6.	Economische uitvoerbaarheid.	22
6.	Motivatie voor de wijzigingsbevoegdheid	22
Bijlage: historische toets bodemonderzoek Hondstraat 9		

1. Inleiding

1.1. Doel

De heer van Hoek heeft enkele maanden geleden de gemeente Bernheze gevraagd om twee woningen te realiseren op het perceel Hondstraat 9 te Vorstenbosch. Dat verzoek is getoetst aan het bestemmingsplan “De kommen van Bernheze”. Het perceel heeft de bestemming ‘wonen’. Er ligt geen bouwblok op het perceel.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot medewerking verlenen aan het toevoegen van twee woningen op basis van artikel 18.5 van het bestemmingsplan



Figuur 1: Ligging planlocatie

1.2. Achtergrond

De heer van Hoek is al eerder voornemens geweest om twee woningen toe te voegen op het perceel aan de Hondstraat 9 te Vorstenbosch. Dit is niet mogelijk geweest door de geurcirkels die over het perceel liepen. In het kader van het besluit huisvesting hebben nabij gelegen veehouderijbedrijven maatregelen moeten treffen voor de uitstoot van ammoniak. Door deze maatregelen is ook de geurhinder naar de omgeving verminderd. Voor het perceel Hondstraat 9 betekent dit dat er op basis van geur er geen belemmeringen meer zijn.

Initiatiefnemer kan voldoen aan de gestelde voorwaarden in artikel 18.5 van het bestemmingsplan die de mogelijkheid biedt om twee woningen toe te voegen.

Omwonende van het perceel hebben al eerder aangegeven dat de omgeving opgeknapt zou worden als de oude pluimveestallen opgeruimd worden en er op de plek woningen gebouwd zouden worden. De kwaliteit van het gebied wordt daarmee in positieve zin verbeterd.

1.3. Leeswijzer

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

Het project betreft het realiseren van twee woningen op het perceel Hondstraat 9 te Vorstenbosch, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4. Situering van het project

Het voorgenen bouwplan is gesitueerd van de Gemeente Bernheze (Vorstenbosch).

Sectie: Perceel E 2412 Zie figuur 2. De percelen E2163 en E2411 zijn ook van initiatiefnemer.

1.5. Toekomstige ruimtelijke ontwikkeling



Figuur 2. Betrokken percelen

Middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan er worden toegestaan dat ter plaatse twee woningen gerealiseerd kunnen worden. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Vorstenbosch. De in het bestemmingsplan vastgelegde regels zullen verder onveranderd blijven.

2. Beschrijving van het gebied (integraal gebiedsprofiel)

2.1. Ruimtelijke structuur

Vorstenbosch is een van de dorpen die behoort tot de gemeente Bernheze. Vorstenbosch is een relatief jonge ontginningskern. De oude akkercomplexen rond het dorp zijn daardoor klein en dankzij de structuur van dekzandruggen en dalen komen in de omgeving van Vorstenbosch relatief veel bosjes en struwelen voor. Vorstenbosch is een typisch esdorp met slingerende, met eiken beplante wegen met oude bebouwing die het dorp verbindt met het buitengebied. Op het kruis punt van de uitwaaiende linten bevindt zich het centrale Meester Loeffenplein. In de gebieden tussen de linten hebben op kleine schaal planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. De hoofdstructuur is noord-zuid gericht, met de Kerkstraat – Heuvel (de weg tussen Schijndel en Nistelrode) als belangrijkste drager. In het hart van de kern bevindt zich de molen „Windlust”. Langs de linten ontbreekt een structurerende boombeplanting, waardoor de groenstructuur van het dorp versnipperd is. Doordat de doorgaande weg en buiten de kom wel zijn beplant met bomen, is de samenhang verloren gegaan. De kern wordt in het noorden begrensd door de bosgebieden, die een uitloper vormen van de Bedafse Bergen. Op korte afstand ten zuiden van de kern bevindt zich het beekdal van de Leijgraaf. Ten oosten en westen van de kern liggen akkercomplexen. De randen van Vorstenbosch zijn over het algemeen zacht. Ten noorden en zuiden van de kern, in het buitengebied, bevinden zich enkele historische groenstructuren.



Figuur 3; Ligging bebouwde kom van Vorstenbosch



Figuur 4 bebouwde kom van Vorstenbosch

2.2. Functionele structuur

Vorstenbosch is een dorp in de provincie Noord-Brabant, gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch. Vorstenbosch behoort tot de gemeente Bernheze. Tot de gemeentelijke herindeling in 1994 vormde het samen met Nistelrode de gemeente Nistelrode.

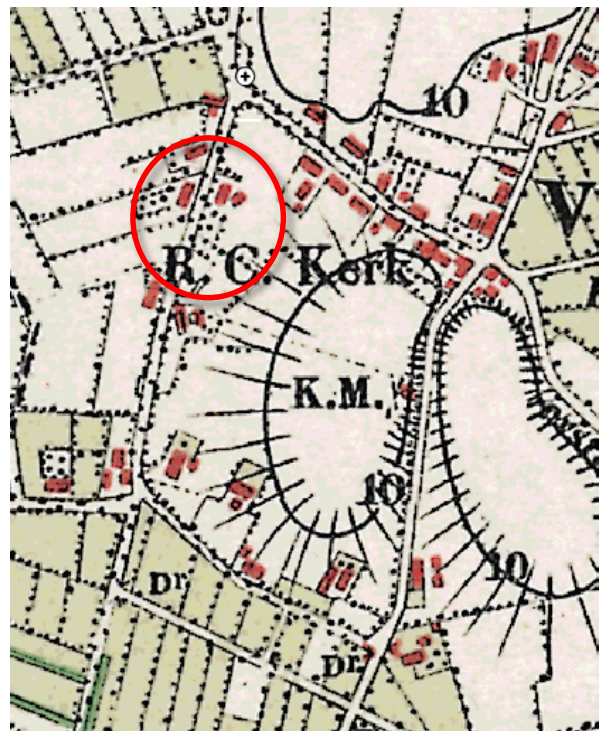
De circa 30.000 inwoners die de gemeente Bernheze telt, zijn verdeeld over de vijf kernen. In Heesch wonen de meeste inwoners: circa 12.500, Heeswijk-Dinther telt circa 8.200 inwoners, Nistelrode circa 6.000 inwoners en in de kernen Vorstenbosch (circa 1.550 inwoners) en Loosbroek (circa 1.250 inwoners) wonen aanmerkelijk minder mensen.

Vier van de vijf kernen liggen in een „hoefijzervorm” rond het groene middengebied van de gemeente. Loosbroek heeft een relatief centrale ligging en bevindt zich tussen het agrarische landschap van de jonge ontginningen. De ontstaansgeschiedenis en de latere groei (in meer of mindere mate) van de verschillende kernen wordt nog weerspiegeld in de ruimtelijke structuur van de kernen. De structuur van de „dubbelkern” Heeswijk-Dinther, dat in een langgestrekte vorm parallel aan de Aa is ontstaan, is bijvoorbeeld heel anders dan het meer compacte Vorstenbosch of het relatief kleine Loosbroek.

Bernheze wordt gekenmerkt door een groen karakter. De kernen zijn door de jaren heen relatief klein gebleven, waardoor ook in deze gebieden het contact met het buitengebied nog vaak aanwezig is. In Heesch, dat deel uitmaakt van de stedelijke regio Waalboss en op korte afstand van Oss ligt, is een meer stedelijke ontwikkeling te zien.

Hondstraat, postcode 5476KT.

In veel plaatsen in met name de zuidelijke Nederlanden komen al velen eeuwen straten/gebieden voor met de naam Hond er in zoals in Hondseind, Hondsveld en Hondstraat. Hond (of hont) heeft hier niets met het beest de hond te maken maar is afgeleid van een oud-Nederlandse oppervlaktemaat. Eén hont is 100 roede (in oost-brabant ca. 1 ha). De huidige Hondstraat staat op een kadastrale kaart uit 1832 nog aangeduid als Broekstraat. De Hondstraat liep aanvankelijk van de Kapelstraat tot aan de Broekkant en is in



de tachtiger jaren doorgetrokken tot aan de Roostenburgseweg.



Figuur 6; Streetview maps.google.nl

3. Planologisch kader

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

3.1. Provinciaal beleid

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

3.1.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. Een van de doelen van de provincie Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden. Met betrekking tot woningbouw wil de provincie Noord-Brabant dat het nog in te vullen deel van de woningopgave binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt (d.m.v. herstructurering of inbreiding). Daarbij is het van belang dat de woningbouwbehoefte regionaal wordt afgestemd, gezien steeds meer gemeenten met krimp te maken zullen krijgen. In deze gebieden moet voornamelijk de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

3.1.2. Verordening ruimte

De provincie speelt een belangrijke rol bij de verdeling van ruimte in Brabant. Waar wonen en werken mensen? Waar wordt er gebouwd? En waar krijgt de natuur de ruimte? Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 treedt deze in werking. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente

rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Zo helpt de provincie bijvoorbeeld mee om de uitstoot van geur, ammoniak en fijnstof door de intensieve veehouderij te verminderen.

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

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

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

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie Plus

Op 11 februari 2010 heeft de raad van de gemeente Bernheze de structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. De structuurvisie bestaat uit een globaal en statisch deel (Ruimtelijk Casco), en een flexibel en dynamisch deel (uitvoeringsprogramma).

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld conform de structuurvisie.

In de Woonvisie is tot 2015 een aantal van gemiddeld 130 woningen per jaar vastgesteld per jaar; daarbij moet gevarieerd worden in woonmilieus, mede in verband met te bedienen doelgroepen. Door de toezegging van de gemeente voor medewerking aan het initiatief kan vervolgens aangenomen worden dat de uitbreiding van 2 woningen worden ingepland en deze passen in het kader van de woonvisie.

3.2.2. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De initiatieflocatie is gelegen in dit bestemmingsplan. De bestemming voor de locatie Hondstraat is 'wonen' (art.18) en de dubbelbestemming "waarde Archeologie 3" (art.23). Verder is er een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" (artikel 28)

In dit plan is in artikel 18.5 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;*
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;*
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;*
- d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;*
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;*
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;*
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;*
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;*
- i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;*
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;*
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;*
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.*

Verantwoording;

- a. Voor het plan is verbeelding gemaakt. Het perceel is 5744 m² groot en heeft de bestemming wonen. Het ligt aan de openbare weg. Het plan wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. Er is geen reden aan te geven dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn.
- b. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Zie hiervoor ook de verantwoording in hoofdstuk 5 van dit plan. De realisatie van de woning wordt gerealiseerd binnen het vigerende bouwvlak.
- c. Binnen het bouwvlak is vergroting en of oprichting van twee woningen toegestaan. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu. In het verleden was de overbelasting aan geur een belemmering om een geurgevoelig object op te richten op het perceel. Door de gewijzigde regelgeving zijn veehouderijen in de omgeving aangepast. Hierdoor is de overbelasting van geur weggenomen.

- d. Het toevoegen van twee woningen past binnen de woonvisie van de gemeente. Met het instemmen van dit plan door de gemeente wordt de woning verrekend met de aantallen woningen binnen het volkshuisvestingsplan.
- e. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de bijbehorende normen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.
- f. Initiatief nemer is bereid op verzoek van de gemeente voordat het plan in procedure wordt gebracht een planschadeverhaalsovereenkomst te tekenen.
- g. De stedenbouwkundige beeld ter plaatse wordt door het ontstaan van de nieuwe bebouwing versterkt en er kan dus niet worden gesteld dat er afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bouwplan zal aan de welstandcommissie worden voorgelegd ter toetsing aan het stedenbouwkundig beeld.
- h. Op de locatie of aanliggende percelen zijn geen benoemde cultuurhistorische waarden aanwezig anders, dan dat er veel waarde wordt gehecht aan de ruimtelijke structuur en het ontstaan daarvan. Ook dit aspect vormt geen belemmering voor de gevraagde ontwikkeling.
- i. De toe te voegen woningen zullen een inhoud krijgen van meer dan 350m.
- j. De twee nieuwe woningen zijn gelegen aan de Hondstraat en hebben een directe ontsluiting op deze straat.
- k. Er is geen sprake van een hoeksituatie als bedoeld onder dit sub artikel.
- l. De bouwmassa die na realisatie ontstaat past binnen de regels zoals die gesteld zijn in het vigerende bestemmingsplan.

4. Milieu aspecten van het project

4.1. Flora en fauna

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

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

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

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

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

4.2. Natuur en Landschap

De voorgenomen bouw vindt plaats op een locatie die volgens de beleidsvisie van de gemeente is toegestaan. Versterking van het landschap op de locatie is geen doel in de visie. De natuur en landschapswaarden worden door de voorgenomen activiteit niet verder verslechterd.

4.3. Luchtkwaliteit

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

4.4. Geluid

Weg verkeerslawaaai

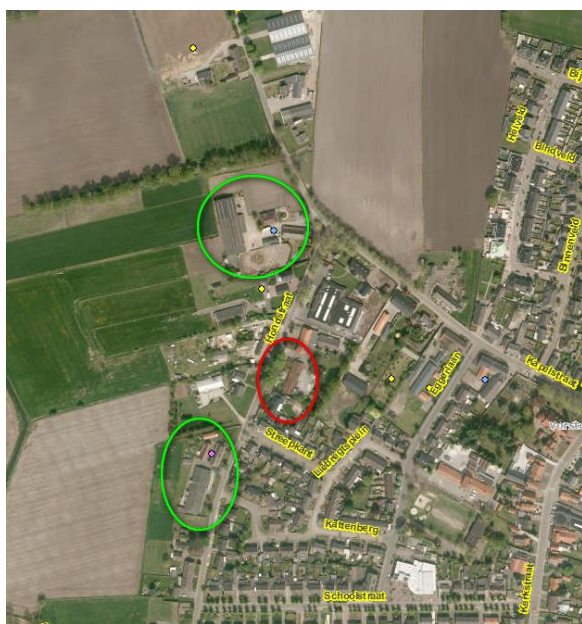
De woning ligt aan een straat met een 30 km zone. De activiteit bestaat uit het oprichten van een woning. De nieuwe woning zal voldoen aan de laatste bouweisen m.b.t. geluid waarbij de binnenwaarde de gestelde normen uit de wet niet overschreden worden. Dit zal bij de definitieve bouwaanvraag aangetoond worden.

4.5. Veehouderij en regelgeving

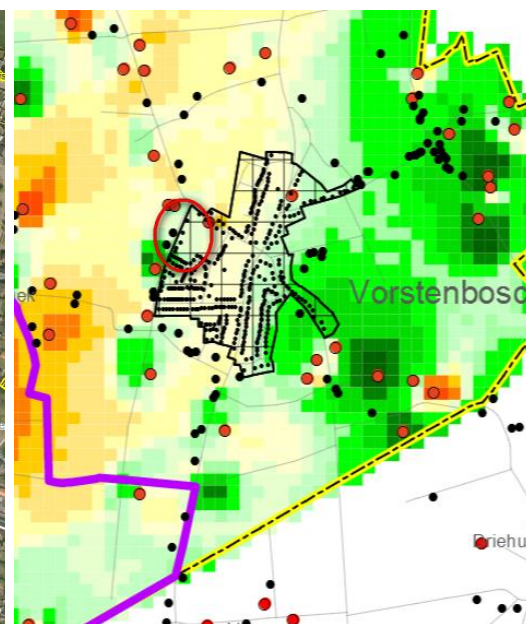
De nieuwe woningen worden opgericht in bestaand woongebied. Deze woningen zijn geur-gevoelige objecten.

Directe afstanden.

Voor het aspect geur worden de directe afstanden van 50 meter ten opzichte van een veehouderij niet overschreden.



Figuur 7 Kaart veehouderijbestand provincie



Figuur 8 Kaart woon en leefklimaat

Woon en leefklimaat.

De gemeente heeft in december 2013 het nieuwe geurbeleid vastgesteld middels de geurgebiedsvisie 2013. In figuur 7 is een kaart weergegeven van de geurgebiedsvisie 2013 voor

het woon en leefklimaat met voor en achtergrondbelasting. De locatie is gelegen een gebied waar het woon en leefklimaat als goed wordt beoordeeld.

V-Stacks

Voor de locatie Hondstraat 16 is op 12 augustus 2011 een omgevingsvergunning milieu verleend. De ammoniakuitstoot is daarmee van 1502 naar 509 kg NH₃ per jaar teruggebracht door het plaatsen van een luchtwasser. Dat betekent ook dat de geurcontour kleiner is geworden. Door Geling Advies uit Oploo is daarvoor een V-stacks berekening gemaakt. De berekening is vertaald naar een figuur en deze staat in figuur 8 weergegeven. De geurcontour ter plaatse mag maximaal 3 Odeur/ per m³ bedragen. Uit de figuur blijkt dat de geurcontour net in het plangebied komt te liggen, maar dat dit geen probleem vormt voor de bouw van de twee woningen mits de bestemmingen voor bouwen buiten deze geurcontour wordt



gesitueerd. Dat is het geval omdat de afstand tussen de perceelsgrens aan de openbare weg en de voorgevel van de woning 10 meter bedraagt en de woning op minimaal 3 meter van de perceelsgrens van derden moet worden gebouwd. De berekening van de geurcontour is openbaar toegankelijk via de milieuvergunning van het adres Hondstraat 16.

4.6. Bodem

In het kader van de

Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De twee nieuwe op te richten woningen wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak wonen. De locatie is een voormalige agrarische bestemming. Een verken-

nend bodemonderzoek is pas zinvol als de voormalige bedrijfsopstallen zijn gesloopt. Voor de locatie is een historische toets uitgevoerd. Deze toets is toegevoegd in de bijlage. Op de locatie wordt een sloopvergunning aangevraagd t.b.v. de sloop van de nu aanwezige stal en verhardingen. Voor de bouw van de woningen zal nieuwe schone grond aangevoerd worden. Verklaringen van deze aangevoerde grond en een bodemonderzoek is pas zinvol na sloop van de nu aanwezige stal en verhardingen.

4.7. Water

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

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen eenmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het(voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies. In het landelijke waterbeleid wordt de waterkwantiteits- en waterkwaliteitstrits genoemd, respectievelijk "vasthouden - bergen - afvoeren" en "schoonhouden - scheiden -zuiveren".

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

De belangrijkste uitgangspunten in deze beleidsnota, in prioriteitsvolgorde, zijn:• Wateroverlast-vrij bestemmen• Hydrologische neutraal ontwikkelen• Voorkomen van vervuiling• Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater• Afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer• Meervoudig ruimtegebruik• Water als kans (meerwaarde)

Huidige verharding

			totaal m2
Parkeerterrein achter	20	26	520
tussen stuk	5	8,5	42,5
Parkterrein voor	5	13	65

zijkant	3	31		93
schuur (half meetellen)	37	10	0,5	185
schuur 2 (half meetellen)	7	15	0,5	52,5

958

Opmerking: Schuren worden voor de helft meegeteld omdat het hemelwater voor één helft nu al geïnfiltreerd wordt omdat er geen goot aanwezig is en het water rechtstreeks in de voortuin loopt en daar bezinkt

Bij het oprichten van de tweede woningen zal de bestaande bouwoppervlak veel kleiner worden. Geschat wordt dat dit voor twee woningen 400 m² max zal zijn.

Het hemelwater in de nieuwe situatie kan afgekoppeld worden van het riool en worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor kunnen verschillende keuzes worden gemaakt. Er is ruimte in de achtertuin om een bezinksloot/wadi te maken, onder de inrit van de woningen kan een infiltratievoorziening worden gemaakt.

De infiltratievoorziening zal bij 400 m² verhard oppervlak 17 m³ moeten bedragen. Dit geldt natuurlijk bij een te hoeveelheid te infiltreren hemelwatervoorziening van T10+10%. De afvoercoëfficiënt ter plaatse is 1,33 liter/seconde/hectare

Omdat het verhard oppervlak afneemt ten opzichte van de bestaande situatie wordt er hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.8. Duurzaam bouwen

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

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

1. Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten; concreet betekent dit een gemiddelde GPR-score van tenminste 7 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde)
2. Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen; concreet betekent dit een score van minimaal 8 op de GPR sub-module toegankelijkheid. Want zorgdragen voor een goede levensloopbestendigheid en toegankelijkheid verbetert niet alleen de

kwaliteit van het gebouw maar voorkomt ook kostbare aanpassingen achteraf en inzet van middelen vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

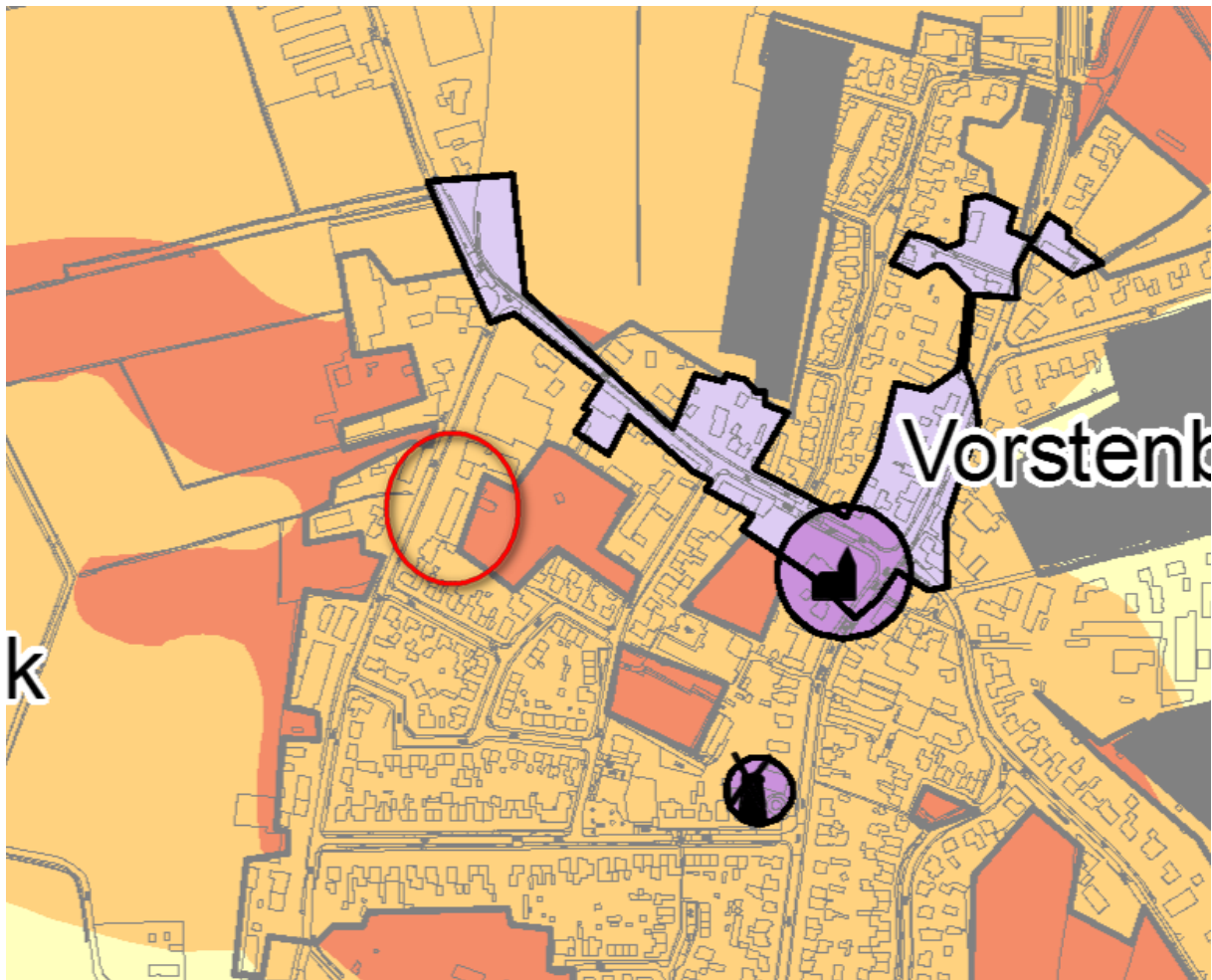
De bouwaanvraag voor de woningen zal aan bovengenoemde ambities moeten voldoen.

5. Overige planologisch aspecten van het project

5.1. Archeologie en cultuurhistorische waarde

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

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



Figuur 10 Archeologiekaart

De locatie is gelegen in een gebied met middelhoge verwachtingswaarden. De gemeente heeft voor een gebied met middelhoge verwachtingswaarde in hun archeologiebeleid bepaald dat als de grond dieper dan 40 cm geroerd maar niet meer dan 2500 meter dan is een archeologisch onderzoek niet verplicht. Ten behoeve van de bouw van de twee woningen wordt de grond over niet meer dan 2500 vierkante meter geroerd. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de grond al geroerd is door de bouw van de pluimveestallen. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2. Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven zouden kunnen komen. Hiervoor wordt meestal uitgegaan van het begrip risico, als combinatie van kans en effect. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Medio 2014 wordt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) vastgesteld waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is.

Met de inwerkingtreding van het Registratiebesluit externe veiligheid en een wijziging in de Wet milieubeheer in maart 2007, wordt het inzicht verbeterd voor burgers, maar ook voor de overheid zelf, op welke locaties grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn bij bedrijven en volgens welke transportroutes de stoffen worden vervoerd. De bevoegde gezagen voor de omgevingsvergunning voor vergunningplichten inrichtingen en de relevante overheidsinstanties voor de transportroutes (de ministeries) moeten de gegevens over onder andere de soort stoffen, hoeveelheden en de specifieke locatie inventariseren en doorgeven aan het risicoregister. Het IPO (Inter Provinciaal Overleg) beheert de gegevens namens de overheden. De gegevens worden gebruikt voor provinciale risicokaarten, die digitaal worden ontsloten via websites. De risicokaarten bevatten niet alleen informatie over gevaarlijke stoffen, maar ook over andere reële te verwachten calamiteiten (dijkdoorbraken, overstromingen, e.d.).

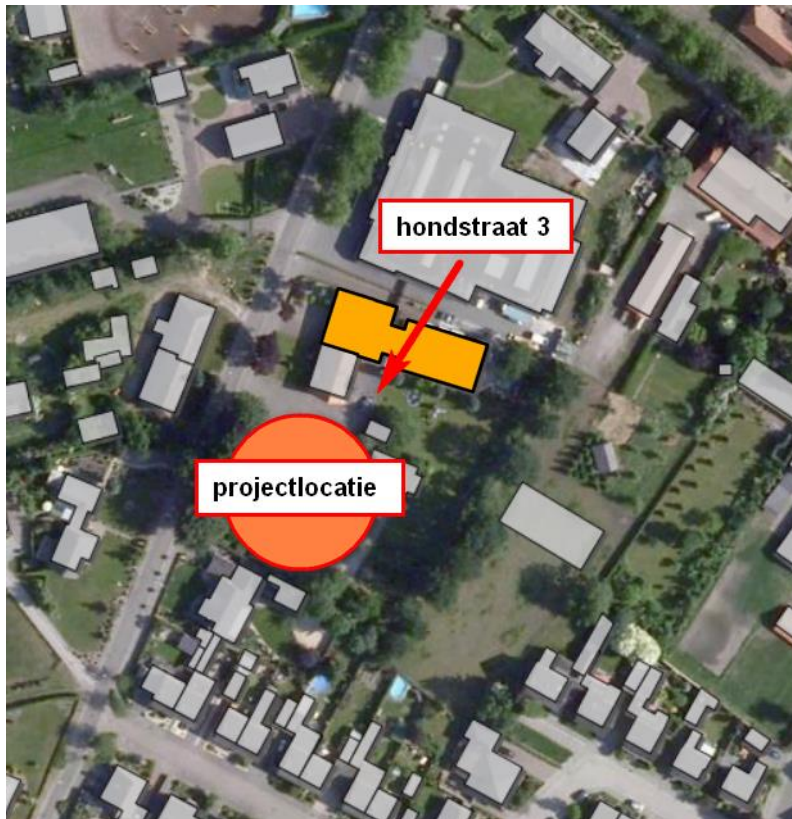
Voor de locatie is gekeken naar de risicokaart (www.risicokaart.nl). Daar staat geen verhoogd risico voor de locatie aangegeven.

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

5.3. Bedrijven en Milieuzonering

In de directe omgeving is een machinaal timmerbedrijf gevestigd op Hondstraat 3. Dit bedrijf valt in de categorie 3.1 van de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2007). Het is

belangrijk dat het bouwplan niet wordt gehinderd door bestaande functies. De nieuwe woningen leveren geen belemmering op voor het bedrijf. De woning Hondstraat 7 is dichterbij gelegen dan de twee nieuw op te richten woningen. Voor het bedrijf aan de Hondstraat 3 geldt dat geluid de meeste bepalende factor is. De woning Hondstraat 7 schermt dit geluid geheel af voor de nieuw te bouwen woningen.



Figuur 11 Plattegrond Hondstraat 3 t.o.v. projectlocatie (Bron: Bag-viewer)

5.4. Verkeer en parkeren

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

Voor vrijstaande woningen groter dan 60 m² is de norm gesteld op 2. Voor het initiatief geldt dus 2 woningen is 4 parkeerplaatsen.

Op de locatie kunnen 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Omdat de aanleg van 2 parkeerplaatsen ruimtelijk gezien geen probleem is zullen deze ook aangelegd worden.

Voor de percelen staan beeldbepalende bomen. Deze hebben wortels die ruim onder het maaiveldniveau liggen. Deze bomen staan 3,5 meter uit elkaar. Het aanleggen van een inrit voor de meest zuidelijke woning, waarbij de bomen niet beschadigd worden, is dan ook geen probleem. Voor de andere woning kan een gedeelde inrit worden uitgevoerd op de bestaande inrit.

5.5. Molenbiothoop

Het plangebied ligt in de vrijwaringszone molenbiothoop en wel op 267,5 meter vanaf de molen. De bouw van de woningen binnen de vastgestelde hoogtes van het bestemmingsplan doen geen onevenredige afbreuk aan het functioneren van de molen.

5.6. Economische uitvoerbaarheid.

5.6.1. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer. De verrekening van kosten die gemaakt worden door de vergunningverlener worden verhaald via leges.

5.6.2. Planschade

De locatie heeft al de bestemming wonen. Wat wijzigt is dat er twee woningen gerealiseerd kunnen worden op de plaats waar nu een vervallen pluimveestal staat. De waarde van woningen van belanghebbende zal niet afnemen. Daarnaast zullen bedrijven in de nabije omgeving niet verder beperkt worden in hun mogelijkheden dan dat nu het geval is.

Objectief gezien zullen er geen redenen zijn om te veronderstellen dat er sprake is van planschade. Een mogelijk risico van de gemeente kan worden ondervangen door het afsluiten van een planschadeovereenkomst. Meer garanties eisen van de initiatiefnemer is buiten proportie. Initiatiefnemer zal op verzoek van de gemeente een planschadeovereenkomst afsluiten met de gemeente zodat een eventueel beroep op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

6. Motivatie voor de wijzigingsbevoegdheid

Voor de bouw van twee woningen aan de Hondstraat 9 kan voldaan worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals gesteld in artikel 18.5 van het bestemmingsplan. Dit is verantwoord is hoofdstuk 4. Er worden geen belangen van derden geschaad. Er kan worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de bijbehorende parkeernorm. De ruimtelijk en milieutechnische aspecten zijn beoordeeld in dit rapport en op basis daarvan kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling in het project gebied in relatie tot de omgeving ruimtelijk, functioneel, financieel-economisch en milieu-hygiënisch verantwoord is.