

Ontwerpwijzigingsplan

CPO Gymnasium, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze



Ontwerpwijzigingsplan

CPO Gymnasium, Heeswijk-Dinther

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

oktober 2015

Projectgegevens:

TOE02-0252066-03A

REG02-0252066-03A

TEK02-0252066-03A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.BPCPOgymnasium-on01

Datum vrijgave

oktober-2015

Opsteller(s)

HvG, CvH, MV

Projectleider

Jean Stevens

Vrijgave

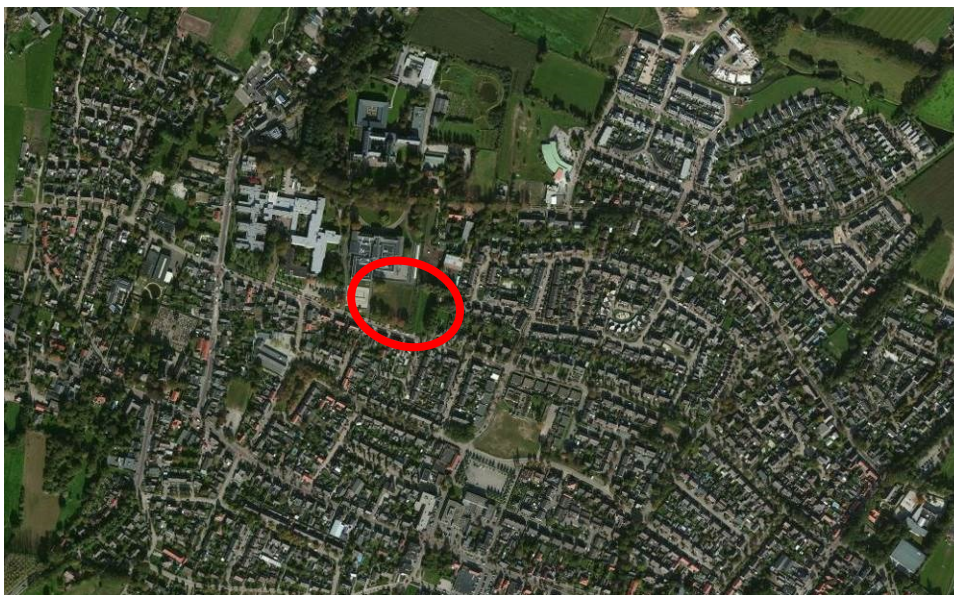


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Stedenbouwkundige beschrijving	7
3.2	De woningen.	9
3.3	Parkeren	11
3.4	Vertaling naar wijzigingsplan	12
3.5	Juridische toelichting	13
4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Akoestiek	17
4.4	Bodem	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Water	20
4.7	Flora en fauna	22
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	23
4.9	Externe veiligheid	24
4.10	Verkeer en parkeren	25
4.11	Economische uitvoerbaarheid	26
5	Procedure	27
5.1	Maatschappelijk	27

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 18 november 2015
2. Bodemonderzoek, Van Oort Bodemonderzoek BV, december 2014
3. Geotechnisch onderzoek (Funderingsadvies), Inpijn Blokpoel Ingenieursbureau, 9 maart 2015
4. Toelichting Watertoets, Antea Group, 22 juni 2015
5. Quicksan Flora en Fauna, Croonen Adviseurs, 27 augustus 2012
6. Akoestisch onderzoek ten gevolge van de aanwezige geluidbronnen, Oranje-woud, 9 oktober 2012



Ligging plangebied (Bron: BingMaps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Bernheze zijn de afgelopen jaren diverse woningbouwprojecten opgestart in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De locatie aan de Zijlstraat op de locatie van het gymnasium in Heeswijk-Dinther is één van deze projecten.

De toevoeging van woningbouw past niet direct in het vigerend bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' voor de locatie. Wel is in dit bestemmingsplan aan de locatie een wijzigingsbevoegdheid toegewezen. De voorgenomen toevoeging van woningbouw past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zodat voorliggend wijzigingsplan is opgesteld.

1.2 Doel

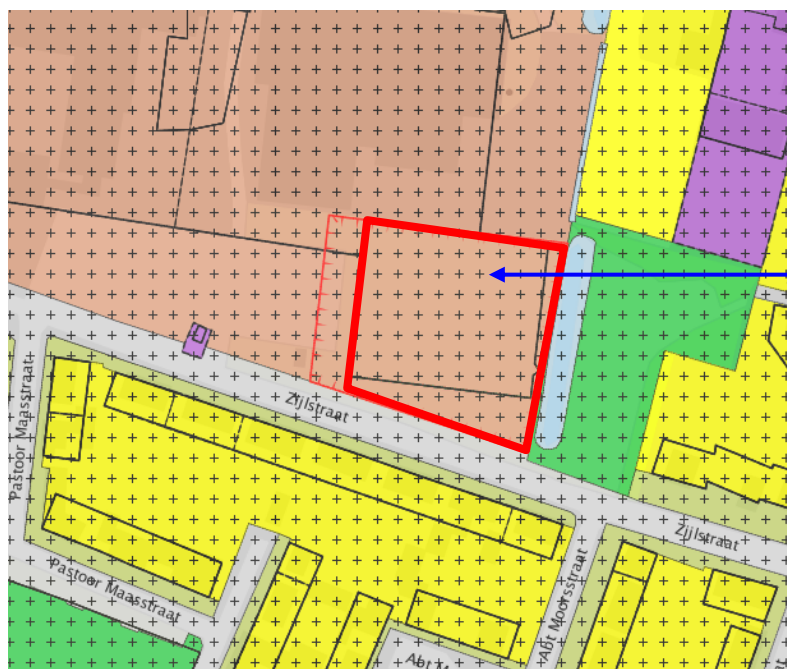
Het doel van het wijzigingsplan is het bieden van een juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.3 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de noordzijde van de kern Heeswijk-Dinther. Het gebied wordt aan de noord en westzijde begrensd door de gebouwen en het parkeerterrein van Gymnasium Bernrode. De grens aan de voorzijde (zuidkant) wordt gevormd door de Zijlstraat. Aan de oostzijde vormt de watergang de begrenzing van het plangebied. Het betreft hier in de huidige situatie een braakliggend terrein.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Dit plan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor het gehele plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 28.11 - Wro-zone - wijzigingsgebied - 8 (Zijlstraat 7 Heeswijk-Dinther)



Bestemming
Maatschappelijk

met
Wijzigingsbevoegdheid
met nummer 8

Uitsnede bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2012)

Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 8', de bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Groen", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen". Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal te realiseren woningen in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. de uitvoerbaarheid van de bestemmingen wordt aangetoond;
- c. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen mogen ontstaan voor het woonmilieu;
- 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 mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. aansluiting wordt gezocht bij de regels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

De voorgenomen realisatie van de woningen past dus niet direct in het vigerend bestemmingsplan omdat in het bestemmingsplan een andere bestemming is opgenomen en het bouwvlak niet toereikend is. De ontwikkeling past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In dit wijzigingsplan is de realisatie van woningen toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, waarin voornamelijk wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend wijzigingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid is ook beschreven in hoofdstuk 4. Tot slot bevat hoofdstuk 5 een toelichting op de gevolgde procedures.

2 Beleidskader

De realisatie van de woningen aan de Zijlstraat ter plaatse van de voormalige gymnasium locatie valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. In het kader van dit plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid. In navolgende paragraaf wordt wel de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen om te onderbouwen dat het aantal toe te voegen woningen past.

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 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.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast moet aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in de actuele regionale behoefte. De bouw van woningen betreft een 'stedelijke ontwikkeling'.

De behoefte aan woningen is enkele jaren geleden onderzocht en wordt sindsdien voortdurend geactualiseerd. Uit diverse woonvisies en onderzoeken blijkt dat er nog steeds behoefte is aan woningen in de gemeente Bernheze. Op grond van de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant groeit de gemeente Bernheze nog steeds en ligt er voor de gemeente een woningbouwopgaaf van 2015 tot en met 2023 van 163 woningen per jaar en voor de jaren 2024 tot en met 2030, 100 woningen per jaar. Voorliggende ontwikkeling past binnen deze taakstelling.

Om te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaaf is in het vigerend bestemmingplan dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van woningen na de beëindiging van de schoolactiviteiten.

Ingevolge stap 2 is de vraag of het planvoornemen gelegen is in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling geeft invulling aan de herstructurering van een voormalig schoolperceel binnen een woongebied.

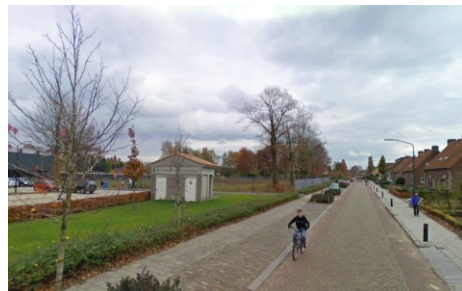
Omdat de gehele ontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied is gelegen is stap 3 niet aan de orde.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling waaraan vanuit de regionale afspraken behoefte aan is en is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee past deze ontwikkeling binnen het gestelde beleid.



Locatie vanaf Zijlstraat



Zijlstraat



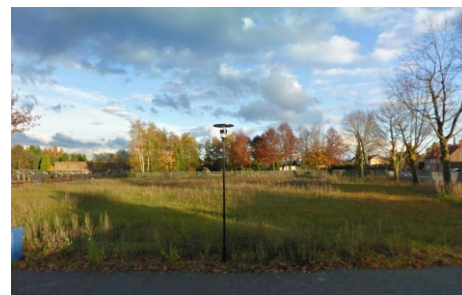
Locatie vanaf Zijlstraat



ten westen van locatie



Locatie vanaf parkeerterrein



Locatie vanaf parkeerterrein

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige beschrijving

Hierna volgt de stedenbouwkundige beschrijving van het stedenbouwkundig plan zoals nu bekend is. Het stedenbouwkundig plan is nog niet definitief. De exacte ligging van de woningen is nog niet bekend maar wel welk type woningen. Onderstaande beschrijving is dan ook indicatief.



Het nu voorliggende plan bestaat uit in totaal 14 grondgebonden woningen, onderverdeeld in 8 geschakelde woningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen.

In de stedenbouwkundige opzet van het plan is ervoor gekozen om de woningen met de voorzijde 'naar buiten' te richten. Het perceel is zodanig gelegen / georiënteerd dat het plan vanuit 3 zijden goed zichtbaar is; aan de zuidzijde aan de Zijlstraat, aan de westzijde door de openheid van de aangrenzende parkeerplaats en de ligging van het toegangspad naar de achtergelegen school en aan de oostzijde door de openheid van de aangrenzende watergang. Met de beoogde verkaveling zijn vanuit het openbaar gebied alleen voorkanten zichtbaar.

De woningen binnen het plangebied liggen op enige afstand ten opzichte van de achterliggende school.

Met de beoogde groene inrichting van dit plandeel, waar ook 2 bestaande bomen zijn ingepast, wordt visueel een afscheiding gemaakt naar het schoolterrein wat met name aan de randen in gebruik is als fietsenberging.

De rijwoningen aan de westzijde zijn georiënteerd c.q. gelegen aan het bestaande toegangspad. De meest zuidelijke hoekwoning krijgt een tweezijdige oriëntatie, waardoor deze hoekwoning zich ook met een voorzijde manifesteert naar de Zijlstraat. Ten oosten daarvan is een royale twee-onder-een-kapwoning voorzien, met de voorzijde gelegen en bereikbaar vanaf de Zijlstraat.

In de noordoosthoek van het plan zijn nog 4 twee-onder-een-kapwoningen beoogd. Deze zijn bereikbaar door een insteekweg, komend vanuit de Zijlstraat, grenzend aan de bestaande watergang.



Indicatieve verkaveling (bron: Quadrant Architecten, april 2015)

Tussen de achtertuinen van de woningen is een weg gesitueerd waarmee de bergingen en parkeerplaatsen in en aansluitend aan de achtertuinen van de rijwoningen bereikbaar zijn. Via deze weg zijn ook nog de extra parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied bereikbaar.

3.2 De woningen.

Alle verschillende woningen worden architectonisch afzonderlijk uitgewerkt, waarbij de samenhang en verwantschap duidelijk in het beeld naar voren komt. Aansluitend met de kenmerkende dorpse bebouwingsbeeld binnen Heeswijk-Dinther wordt een plan beoogd in een kwalitatieve 'baksteen' architectuur in combinatie met forse kappen met pannen en forse overstekken en goten. Verbindend element binnen de diverse woningen zullen o.a. materialisering, detailleringen en kleurstellingen zijn.

Rijwoningen

De geschakelde woningen zijn in eerste instantie voor de doelgroep starters en voor (kleinere) gezinnen. Om de lengte van het bouwblok visueel te beperken is er sprake van een verspringende voorgevellijn in combinatie met andere kleurstelling van metselwerk en dakdoorbrekende elementen. Om de rij af te sluiten wordt als accent een topgevel op het hoekhuis aangebracht. De lengte van De meest zuidelijke hoekwoning krijgt duidelijk een dubbele oriëntatie, waardoor deze woning zich zowel naar de Zijlstraat als naar het toegangspad met een voorgevel manifesteert.



Indicatief architectuurbeelden rijwoningen (bron: Quadrant Architecten, april 2015)

Royale tweekapper

De tweekapper aan de Zijlstraat wordt een royale rijzige tweekapper die zich met een extra topgevel nadrukkelijk manifesteert naar – en bereikbaar is vanaf de Zijlstraat. Bij deze woningen worden geschakelde garages aangeboden. Extra aandacht wordt gegeven aan de uitwerking van projectmatige erfafscheidingen in de vorm van hagen en gaashekwerk met een klim op beplanting.



Indicatief architectuurbeelden tweekapper (bron: Quadrant Architecten, april 2015)

Seniorenwoningen

De 4 twee-onder-één-kapwoningen aan de noordoostzijde van het plan zijn op voorhand specifiek beoogd voor de doelgroep.

Deze woningen kennen in de basis een zij-uitbouw op de begane grond waarin, aansluitend aan de wensen en eisen van de toekomstige bewoners, een levensloopbestendige plattegrond wordt, of kan worden, gerealiseerd met slapen en baden op de begane grond.



Indicatief architectuurbeeld seniorenwoningen (bron: Quadrant Architecten, april 2015)

Afhankelijk van de behoefte van de bewoner kan worden gekozen voor een volwaardige verdieping met extra slaapkamers of voor een ondergeschikte plattegrond zonder verdere invulling. Vanzelfsprekend kan deze uitbouw ook in de basis worden uitgevoerd als garage.

Doelgroepen

Met de beoogde planopzet wordt een zo breed mogelijke aanbod gebracht van verschillende woningtypes en prijscategorieën om zo maximaal aan te kunnen sluiten aan de actuele en lokale vraag naar woningen binnen Heeswijk-Dinther.

De rijwoningen worden (met name) ontwikkeld voor de doelgroep starters. De afmetingen en afwerkingsniveau van deze woningen zullen zodanig worden gekozen dat deze woningen vallen binnen de financieringscapaciteit van deze doelgroep.

De tweekapper aan de Zijlstraat zal door zijn massa, afmetingen, uitstraling en kavelpoppervlakte bij uitstek geschikt zijn als royale gezinswoning.

De tweekappers in de noordoosthoek van het plan worden ontwikkeld specifiek voor de doelgroep senioren. Afhankelijk van de wensen van deze doelgroep worden deze woningen levensloopbestendig ontwikkeld.

3.3 Parkeren

Binnen het plan is rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning. Omdat in het bestemmingsplan maximaal 15 woningen worden mogelijk gemaakt wordt in deze parkeerbalans rekening gehouden met 15 woningen. In totaal dienen $15 \times 2 = 30$ parkeerplaatsen ten behoeve van dit plan worden gerealiseerd. Het bezoekersaandeel zal worden ingevuld in het openbaar gebied.

Tussen de achtertuinten van de woningen is een weg gesitueerd waaraan 6 parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Vanaf deze weg zijn ook de parkeerplaatsen in de achtertuinten van de rijwoningen bereikbaar (1 parkeerplaats per woning). Via deze weg zijn ook nog 5 extra parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied bereikbaar.



Indicatieve architectuurbeelden parkeren



Voorbeeld parkeren vanuit achterzijde

Bij de beoogde senioren tweekappers wordt ook voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats langs de weg. De afmeting van de kavels van de royale tweekapper aan de Zijlstraat biedt voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Geprojecteerd parkeerplaatsen in plan in rood

Er worden binnen het plangebied 31 parkeerplaatsen gerealiseerd.
Op deze wijze worden geen parkeerproblemen verwacht.

3.4 Vertaling naar wijzigingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is aangesloten op de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Op het perceel wordt de bestemming 'Wonen' van kracht. Om op een flexibele wijze de nieuwe woningen mogelijk te maken, is geen gedetailleerd bouwvlak opgenomen maar een bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak.

Middels specifieke regels voor maten ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt een (virtueel) bouwvlak gecreëerd en middels specifieke regels voor ondergeschikte bouwdelen worden ook deze bouwdelen mogelijk gemaakt. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte (6 meter), bouwhoogte (11 meter), het maximum aantal wooneenheden (15) en de bebouwingstypologieën 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' toegekend.

3.5 Juridische toelichting

De regels van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bernheze op 1 juni 2011, blijven, op bovenstaande punten na, onveranderd van toepassing.

Bij dit wijzigingsplan zijn voor de helderheid en makkelijkere raadpleegbaarheid ook alle ongewijzigde regels opgenomen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Voorliggende locatie is in het vigerend bestemmingsplan nog niet getoetst op de planologische en milieuhygiënische aspecten.

De volgende planologische en milieuhygiënische aspecten zijn voor de ontwikkeling van het plangebied relevant: archeologie, akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

4.2 Archeologie

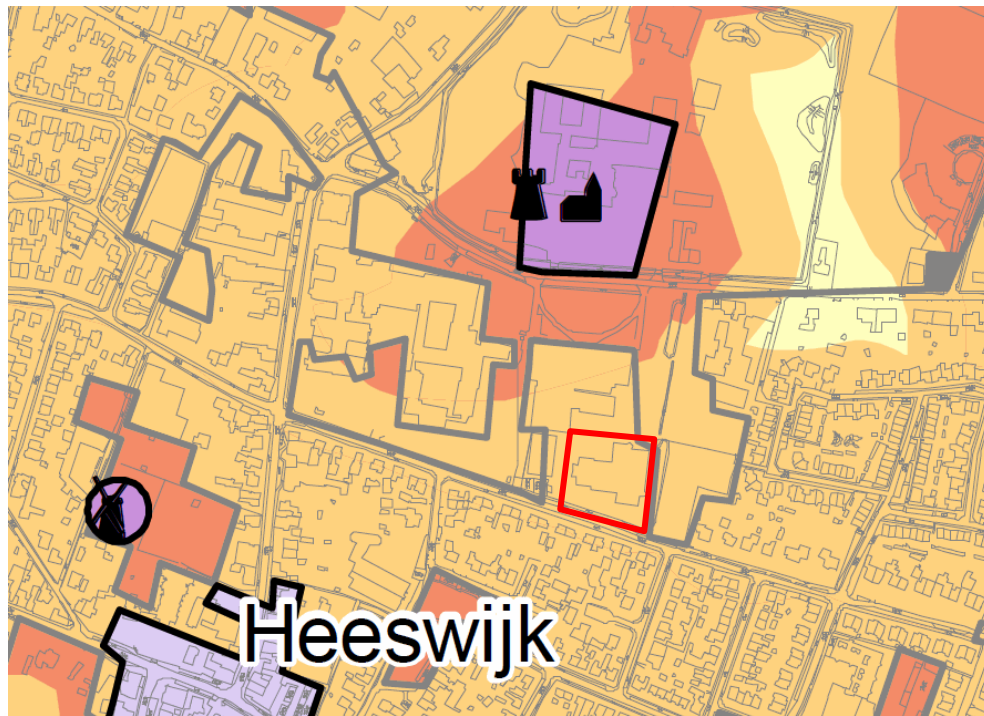
De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

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'.

De nota archeologiebeleid geeft het archeologiebeleid van de gemeente weer en is een document dat moet leiden tot een uiteindelijke implementatie van dit archeologiebeleid. In de nota wordt hiervoor 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.

In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachting)waarde is aangegeven.



Beleidscategorie

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Wettelijk beschermd archeologisch monument |
| 2 |  | Gebieden van zeer hoge archeologische waarde |
| 3 |  | Gebieden van hoge archeologische waarde |
| 4 |  | Gebieden met een hoge archeologische verwachting |
| 5 |  | Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting |
| 6 |  | Gebieden met een lage archeologische verwachting |
| 7 |  | Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven |

Uitsnede Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart Gemeente Bernheze met in rood plangebied
(Bron: gemeente Bernheze)

Categorie 1 (Archeologisch monument) is niet in het bestemmingsplan 'Kommen van Bernheze' opgenomen omdat er geen archeologische monumenten binnen de gemeente Bernheze aanwezig zijn. De overige categorieën zijn doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

Ten slotte is voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toegepast.

Op de locatie is in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500m².

Omdat op de locatie tot voor kort de bebouwing van het gymnasium stond is de grond voor het grootste deel van de locatie reeds geroerd. Voorliggende ontwikkeling heeft daarom betrekking op minder dan 2.500 m² ongeroerde grond. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is voorliggend akoestisch onderzoek behorende bij de locatie CPO Gymnasium te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze verricht. Op deze locaties wordt, middels een wijzigingsplan, de bouw van woningen mogelijk gemaakt.

Omdat binnen het aandachtsgebied geen gezoneerde wegen gelegen zijn is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De wegen in de omgeving van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km zone. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient het woon- en leefklimaat van de te projecteren woningen te worden beoordeeld. Omdat de Zijlstraat voorzien is van een klinkerverharding in combinatie met redelijk hoge intensiteiten en een korte afstand tot de woningen heeft de gemeente voorgesteld om voorliggend akoestisch onderzoek op te stellen. In het onderzoek wordt alleen de Zijlstraat (gelegen in een 30 km zone) opgenomen omdat de overige wegen op een te grote afstand, in relatie tot de verkeersintensiteiten, van het plangebied gelegen zijn.

In de berekening is, vanwege een flexibele inrichting van het plangebied, een suggestieve verkaveling opgenomen. Daarbij zijn de bestemmingsgrens en de regels bepalend voor de mogelijke situering van de toekomstige woningen. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de gevels van verschillende te projecteren woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zijn geluidbeperkende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied beschouwd. De conclusie is dat er vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerstechnische en financiële redenen geen maatregelen kunnen worden gerealiseerd.

Woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat kan verbeteren als de woningen, ondanks een hoge geluidbelasting op een gevel, beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Aan de geluidluwe gevel zullen dan zoveel mogelijk de geluidgevoelige ruimten kunnen worden gesitueerd. Drie woningen, die op een of meer gevels een geluidbelasting hebben die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoet, beschikken niet over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Voor deze woningen zou het oprichten van een tuinmuur een optie kunnen zijn om op de begane grond te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Bij de aanvraag voor Wabo(bouw)vergunning, wanneer de exacte ligging van de woningen bekend is, zal onderzocht worden op welke wijze ook op de begane grond voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Voorts zullen de woningen moeten voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

De overige woningen voldoen aan de normen betreffende geluidluwe gevel en buitenruimte. De binnenwaarde zal per gevel, afhankelijk van de geluidbelasting, berekend moeten worden.

Voor de te projecteren woningen kan dus gesproken worden over een goed tot redelijk woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

4.3.2 Industrielawaai

In de paragraaf hinderlijke bedrijvigheid wordt nader in gegaan op het aspect industrielawaai.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van akoestiek bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Hiervoor zijn in 2002 en 2005 twee verkennende bodemonderzoeken verricht. In december 2014 is door Van Oort Bodemonderzoek BV een actualiserend bodemonderzoek verricht.

Hierna is een samenvatting van het onderzoek beschreven. De gehele rapportage is als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen de nieuwbouw. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740.

De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Gebruik is gemaakt van de onderzoeksopzet voor een onverdachte locatie (ONV).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen waargenomen. In de onderstaande tabel zijn de analyseresultaten van het laboratoriumonderzoek kort samengevat.

Analyseresultaten laboratoriumonderzoek

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| • <i>Bovengrond</i> : | < Aw |
| • <i>Ondergrond</i> : | < Aw |
| • <i>Grondwater</i> : | > Sw; barium en naftaleen |

Aw= Achtergrondwaarde, Sw= Streefwaarde, Tw= Tussenwaarde, lw= Interventiewaarde

Conclusie

De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens heeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de toekomstige woonfunctie en nieuwbouw. Er is geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan maakt maximaal 15 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit wijzigingsplan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door AnteaGroup in juni 2015 een watertoets opgesteld.

Deze watertoets is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

4.6.1 Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.). Dit water kan worden afgevoerd naar een voorziening in het plangebied waar het water wordt verwerkt alvorens het infiltreert en/of vertraagd wordt afgevoerd naar de naastgelegen buffervoorziening.

4.6.2 Hemelwaterafvoer

In het plangebied zal in de toekomstige situatie voor circa 3.037 m² uit verharding bestaan (openbare verharding 941 m² en particulier 2.096 m²). Ter indicatie is berekend wat de benodigde berging is wanneer als uitgangspunt 60 mm berging genomen wordt voor al het verhard oppervlak (conform de rekenregel van waterschap Aa en Maas). Het is aan de gemeente om de uiteindelijk te realiseren berging binnen het plangebied te bepalen. De overig benodigde berging kan worden gerealiseerd door (een deel van) het gebied (speelveld) ten oosten van het plangebied in te zetten voor waterberging. Uitgaande van de 60 mm bedraagt de benodigde berging voor het gehele plan circa 182 m³. Van deze 182 m³ wordt 21 m³ op particulier terrein verwerkt, de overige 161 m³ wordt dan verwerkt door de gemeente.

Deze berging is te realiseren door onder het speelveld ten oosten van het plangebied drie rijen met kratten aan te brengen van 70,0 x 2,0 x 0,4 m.

Indien er geen infiltratie op particulier terrein plaatsvindt zijn er vier rijen van 59,0 x 2,0 x 0,4 m (circa 182 m³) nodig.

Daarnaast zijn er opties om de benodigde waterberging vorm te geven binnen het plangebied. Deze zijn beschreven in de bijlage opgenomen rapportage.

De uiteindelijke keuze, vormgeving, situering, maatvoering van de gewenste voorzieningen is aan de initiatiefnemer en wordt in een later stadium, in overleg met de gemeente Bernheze, nader uitgewerkt en uitgevoerd. De wegverhardingen en groenvoorzieningen dienen in de voorschriften van het wijzigingsplan tevens de functie waterhuishouding te krijgen zodat opvang en verwerking van hemelwater op deze plaatsen mogelijk is.

4.6.3 Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer vanuit het plangebied wordt aangesloten op het in de Zijlstraat gelegen vuilwaterstelsel van de gemeente Bernheze.

4.6.4 Maatregelen uit WOLK

In de WOLK (WaterOverlastLandschapsKaart) opgesteld door TAUW is aan de zuidzijde van het plangebied een maatregel voorgesteld om water op straat in de Zijlstraat verder te reduceren. Het betreft de aanleg van een afvoergreppel in de bestaande groenstrook en het voetpad welke het water vanuit de Zijlstraat (oostelijke van de inrit naar de Bernrode) afvoert naar de buffervoorziening. Op de mogelijke locatie van de afvoergreppel zijn bij voorgenomen ontwikkeling parkeerplaatsen voorzien, realisatie van de afvoergreppel is dan niet meer mogelijk. In plaats van de voorgestelde afvoergreppel kan een afvoerleiding met kolken (op het laagste punt in de Zijlstraat) worden aangebracht welke het hemelwater onder de parkeerplaatsen richting de hemelwaterbuffer afvoert.

4.6.5 Ontwateringsdiepte

De gemeente Bernheze hanteert bij de ontwikkeling van nieuwe (stedelijke) gebieden vaak een algemeen uitgangspunt zoals dat is weergegeven in 'Beter Bouw- en Woonrijp Maken'. Hierbij komt het erop neer dat voor de ontwateringsdiepte voor bebouwing en infrastructuur 80 cm (afstand tussen GHG en het bouwpeil) en voor tuinen en openbaar groen 50 cm wordt geadviseerd.

Op basis van de beschikbare gegevens over de grondwaterstand is de ontwateringsdiepte te bepalen. Op basis van de beschikbare grondwatergegevens en maaiveldhoogte wordt verwacht dat de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) op minimaal circa 55 cm en dieper beneden maaiveld ligt, hiermee wordt niet aan het ontwateringsadvies voor nieuwe bebouwing en infrastructuur van 80 cm voldaan. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet permanent verlaagd worden, het plangebied moet daarom worden opgehoogd. Geadviseerd wordt om het maaiveld in het plangebied, uitgaande van een GHG van NAP +6,60 m, op te hogen tot een niveau van minimaal NAP + 7,40 m.

Aandachtspunt is dat de woningen hoger worden aangelegd dan omliggend wegpeil, zodat wateroverlast wordt voorkomen en de percelen vrij kunnen afwateren naar het openbaar gebied. Daarnaast moet worden voorkomen dat er oppervlakkige afwatering van hemelwater vanuit het plangebied richting de Zijlstraat plaatsvindt. Bij de verdere uitwerking van het plan dient de toekomstige maaiveldhoogte in het plangebied nauwkeurig en onderbouwd worden vastgesteld.

4.6.6 Conclusie

Op basis van de Watertoets kan geconcludeerd worden dat er diverse mogelijkheden zijn een goede waterhuishoudkundige situatie te creëren. Bij de uitvoering van het bouwplan dient hierover overleg met de gemeente plaats te vinden.

4.7 Flora en fauna

In juli 2012 is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het plangebied. Het doel van de quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan. In het rapport, behorende bij het onderzoek, wordt als volgt geconcludeerd:

4.7.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt de EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkelingen. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.7.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen in het kader van Flora- en fauna te verwachten.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied is op Abdijstraat 38b een bedrijf aanwezig dat hinder zou kunnen veroorzaken.

Het autobedrijf (met verkoop en reparatie) betreft echter een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk.

De afstand tussen de perceelsgrens en de grens van het plangebied bedraagt meer dan 30 meter. Het toevoegen van woningen op deze locatie levert dus geen beperkingen op in de bedrijfsvoering voor het bedrijf en de woningen ondervinden geen hinder van het bedrijf.

Ten opzichte van het Gymnasium dient de afstand minimaal 30 m te bedragen. De afstand tussen de school en de woningen is aanzienlijk kleiner.

Daarom is in oktober 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidssituatie met betrekking tot het naastgelegen Gymnasium. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek beschreven. De gehele rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Op grond van het onderzoek blijkt dat het bouwplan de geluidrechten van het schoolcomplex zal belemmeren en beperken. Daarbij is overeenkomstig de regelgeving aangehouden dat het stemgeluid van deze voortgezet onderwijsinstelling getoetst dient te worden.

- Vanuit het gezichtspunt van de nieuwe bewoners zal het woon- en leefklimaat gedurende een groot deel van het jaar geen hoge kwaliteit kennen. Met een goede gevelwering (ook bijv. dove gevel) is een goed binnenklimaat zeker te realiseren, doch het verblijf in de aanpalende tuinen zal voor langere perioden van de dag geen aangenaam verblijf zijn.
- Dat menselijk stemgeluid op schoolpleinen of bij kinderdagverblijven in het milieuspoor niet wordt getoetst, wil niet zeggen dat het in het ruimtelijke spoor aanvaardbaar is. Immers, het is niet zo dat menselijk stemgeluid van spelende kinderen in bepaalde situaties (bijvoorbeeld een omsloten speelplaats) geen hinder kan veroorzaken. Het ontbreekt echter in het milieuspoor aan maatschappelijk aanvaardbare oplossingen. Juist in het RO-spoor kan door goede stedenbouwkundige oplossingen ernstige hinder door stemgeluid van spelende kinderen/jeugd voorkomen worden.

Dus, bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet stemgeluid afkomstig van het onderhavige schoolplein worden meegenomen in de akoestische afweging door het gemeentelijk bestuur.

- Voor de vaste bronnen kan nog een oplossing (maatregelen) aangedragen worden; het stemgeluid van de leerlingen zal moeilijk beheersbaar zijn/blijven.

- Mogelijke oplossingen of eerder gezegd verbeteringen kunnen gezocht worden in een andere toegang naar het schoolterrein (alléén via de noordzijde) en het afschermen van het schoolterrein.
- Het gebruik van de school door de sport-, welzijns- en kunstinstellingen zal geen grote belasting geven op de woningen. De weinige avonden waarop bijvoorbeeld ouderavonden of andere incidentele schoolactiviteiten plaatshebben zullen eveneens (te zien als te vallen onder de 12-dagenregeling) geen belemmering hoeven te zijn voor het scholencomplex.

De aanwezigheid van de school veroorzaakt dus wel enige mate van hinder voor de nieuwe bewoners. Middels afscherming van het schoolterrein of van de tuinen kan hierin enige verbetering worden gebracht. Binnen in de woningen kan middels goede gevelisolatie wel een goed binnenklimaat worden gerealiseerd.

Bij de aanvraag om Wabo(bouw)vergunning van de woningen, wanneer de exacte ligging van de woningen bekend is, dient een akoestische rapportage overgelegd te worden waaruit blijkt hoe de buitengevelconstructie wordt samengesteld waarbij het binnengeluidnivo max 33 dB(A) zal mogen bedragen. Dan kan ook nader onderzocht worden op welke wijze een extra afscherming van de tuin kan leiden tot een beter woon- en leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied zelf betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid ten aanzien van het autobedrijf. Ten aanzien van het gymnasium wordt het door de gemeente acceptabel geacht dat er enige geluidshinder plaatsvindt. Met behulp van afscherming van de tuinen, gevelisolatie en het vergroten van de afstand tot de school wordt een meest optimale situatie gecreëerd.

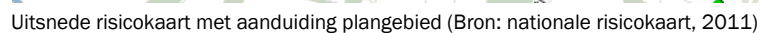
4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Conclusie

4.10 Verkeer en parkeren

CroonenBuro5

Voor deze woningen dienen (15 x 2 =) 30 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het parkeren is als volgt geregeld: 1 parkeerplaats op eigen terrein is verplicht. Deze worden bij de rijwoningen gerealiseerd onder de carports van de woningen. Daarnaast worden parkeerplaatsen aan de weg midden door het plan aangelegd. Bij de beoogde senioren tweekappers wordt ook voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein en één aan de weg. De afmeting van de kavel van de royale tweekapper aan de Zijlstraat biedt voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden binnen het plan-gebied 31 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie ook tekening in paragraaf 3.3).

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan 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.

De gemeente Bernheze heeft echter de locatie in eigendom en ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven. De gemeente heeft in haar begroting de kosten die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect Economische uitvoerbaarheid zijn geen problemen te verwachten.

5 Procedure

5.1 Maatschappelijk

Het concept-ontwerpwijzigingsplan 'CPO Gymnasium, Heeswijk-Dinther' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

