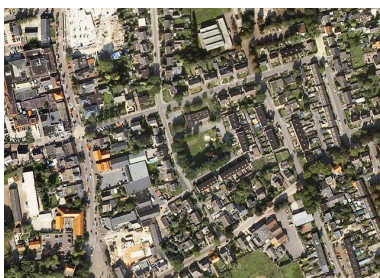
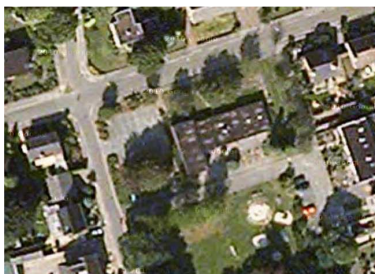


Ontwerpwijzigingsplan

CPO Toniesplein, Nistelrode

Gemeente Bernheze



Ontwerpwijzigingsplan

CPO Toniesplein, Nistelrode

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

9 april 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252066-01A

REG02-0252066-01A

TEK02-0252066-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.BPCPOToniesplein. ow01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

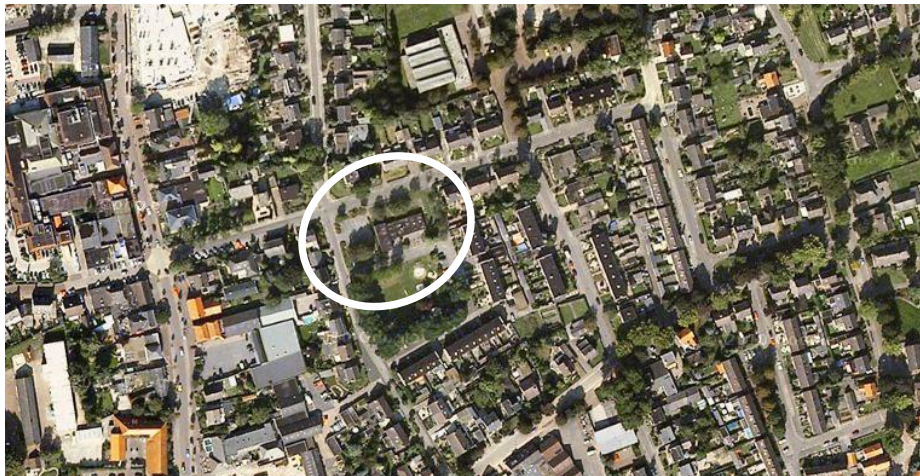
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Achtergrond stedenbouwkundige opzet	7
3.2	Stedenbouwkundige beschrijving	8
3.3	Vertaling naar wijzigingsplan	11
3.4	Juridische toelichting	11
4	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Archeologie	13
4.3	Akoestiek	15
4.4	Bodem	15
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Water	17
4.7	Flora en fauna	20
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	21
4.9	Externe veiligheid	21
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	Economische uitvoerbaarheid	23
5	Procedure	25
5.1	Maatschappelijk	25

Ingebonden bijlage

- 1 Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 9 april 2013

Separate bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek Toniesplein 15 te Nistelrode, RMB, 30 oktober 2009
- 1b Verkennend bodemonderzoek Toniesplein naast nummer 15 te Nistelrode, RMD, 13 november 2012
2. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 27 augustus 2012



Ligging plangebied (Bron: GoogleMaps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Bernheze zijn het afgelopen jaar diverse woningbouwprojecten opgestart in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De locatie aan het Toniesplein in Nistelrode 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.

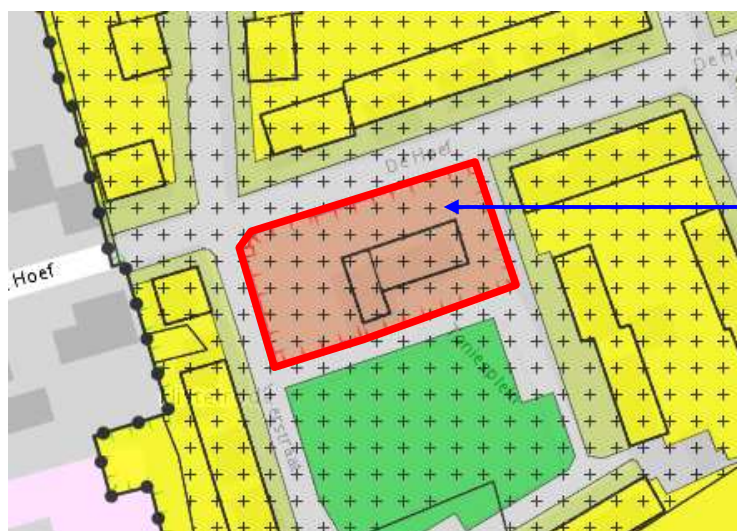
1.3 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de zuidzijde van de kern Nistelrode. Het gebied wordt aan de zuidoost- en zuidzijde begrensd door het Toniesplein. De grens aan de voorzijde (noordkant) wordt gevormd door De Hoef. Aan de westzijde vormt een voetgangerspad de begrenzing van het plangebied.

Het betreft hier in de huidige situatie een gebouw met platdak met omringend tuingroen en een aangrenzende parkeerplaats.

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 28.10.



Bestemming
Maatschappelijk

met
Wijzigingsbevoegdheid
met nummer 6

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 - 6', 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 het Toniesplein 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.



Bebouwing westzijde Toniesplein



De Hoef



Parkeerterrein bestaande situatie



Toniesplein



Bebouwing oostzijde Toniesplein



Bestaande bebouwing vanaf De Hoef



Bestaande bebouwing vanaf De Hoef



Bestaande bebouwing vanaf Toniesplein

3 Planbeschrijving

3.1 Achtergrond stedenbouwkundige opzet

Het huidige Witgele Kruisgebouw voldoet ruimtelijk en technisch niet meer aan de eisen en wensen van 2012. De plek met uitgestrekte laagbouw leent zich uitstekend voor vervangende nieuwbouw. De ligging aan straat De Hoef en aan het Toniesplein bieden een goede basis voor een prettig leefklimaat. Voor de huidige buurtbewoners wordt de leefsfeer beter. In plaats van de 'Witgele Kruis'-bezoeken tijdens de dag-uren, wordt er in de nabije toekomst van de morgen tot de avond geleefd aan De Hoef en aan Toniesplein. De dynamiek van de bewoners van de 6 seniorenwoningen en de zorg die zij hebben voor hun huizen draagt bij aan het mooier worden van de buurt. De bestaande bomen worden, waar dat mogelijk is in het plan, gespaard om de nieuwbouw aan te kleden als een bestaande wijk, hetgeen ook het geval is.

Het project Toniesplein De Hoef is een project dat is ontstaan zoals zulke projecten behoren te ontstaan; vanuit de behoefte van bewoners zelf om collectief iets nieuws te bouwen, dat als individuen niet mogelijk is.

Een vijftal 50+ mensen, alleen of als echtpaar, willen hun huidige woning – die in al de gevallen eigenlijk nog goed bewoonbaar is – nog een keer verruilen voor een nieuwe woonplek. Deze senioren hebben al menig maal gewoond en zijn minstens enkele keren verhuisd. Ze weten wat ze willen; ze herinneren zich wat ze geleerd hebben van andere woonlocaties. Dit keer spelen ze in op het vooruitzicht, dat ze lang willen blijven wonen op deze laatste woonplek.

Vanwege de leeftijden is het een voorname wens om nu comfortabel te wonen en om op eventuele fysieke ongemakken nu al in te spelen. Levensloopbestendigheid - zelfs in deze seniorenwoningen. Uitgangspunten van de bewoners zijn: wonen op de begane grond, volkomen bruikbaar als mindervalide en geheel rolstoeltoegankelijkheid. Veel privacy met kleinere tuinen die gemakkelijker zijn te onderhouden. Men wil zowel contact met de buurt krijgen en ook theedrinken in de eigen patio zonder straat-geluiden.

Belangrijk voor alle bewoners is, dat ze niet in een huis worden gestopt waarin ieder een wel een beetje zijn draai kan vinden. Alle bewoners willen hun eigen plattegrond, hun eigenzinnige inrichting en hun ramen en deuren precies op de plaats die voor hen het beste is. Morgen- en avondzon komen op de gewenste plekken in huis terwijl de vertrouwde meubels toch op een goede plek kunnen worden neergezet. Slaapkamers, gangen, de hal en de badkamer zijn zodanig bemeten, dat overal draaicirkels voor eventuele rolstoelen mogelijk zijn. De vloeren zijn dorpel-loos en de doorgangen obstakelvrij.

Samengevat kan worden geschreven dat 6 seniorenwoning-bewoners steun en financieel voordeel vinden bij elkaar door met elkaar dit project tot stand te brengen, terwijl met de insteek van de architect elke woning zijn volkomen eigen identiteit heeft kunnen behouden.

3.2 Stedenbouwkundige beschrijving

De ontwerpgedachte is om zes hoofdvormen los van elkaar te plaatsen langs De Hoef en Toniesplein. Deze hoofdvorm krijgt een voornaam dak en wordt in een andere baksteen uitgevoerd dan de tussengelegen lagere verbindingsvolumes. De hoofdvormen kunnen één woonlaag of twee woonlagen hoog zijn. De verbindingsvolumes zijn altijd één bouwlaag hoog.



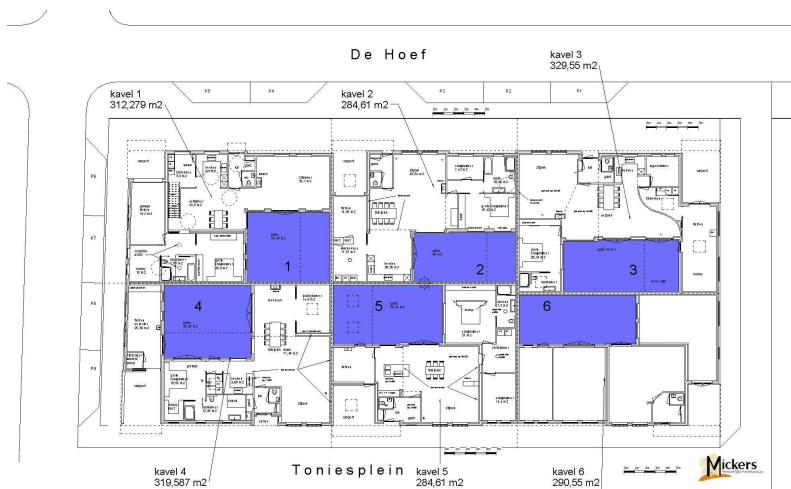
Aanzicht vanaf De Hoef met donkerdere hoofdvormen en lichtere verbindingsvolumes

Over de plaats van de hoofdvormen en de plattegrondindeling van de 6 verschillende seniorenwoningen zijn zeer bewust geen nadere locatieafspraken gemaakt. Alle locaties van de zes hoofdvormen en alle lengtes van de verbindingsvolumes zijn bepaald door de wenselijke indelingen van de 6 verschillende bewoners. Zo ontstaat er – en dat is het bijzondere aan het project Toniesplein / De Hoef – een schijnbaar willekeurig totaalvolume van hoge en lagere volumes, waarbij de term ‘schijnbaar’ het vormenspel is waarmee wordt gespeeld. Nergens is duidelijk te zien waar de gevel van een woning ophoudt en de andere woning begint.



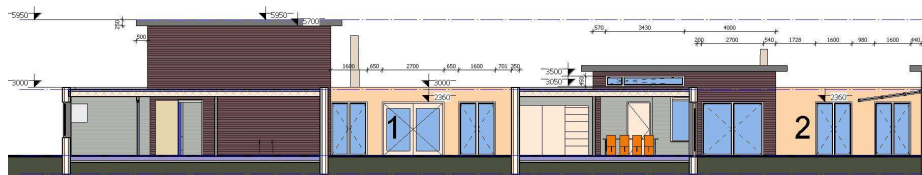
Vogelvlucht CPO Locatie Toniesplein met verspringend dakenlandschap

Schijnbare chaos die opnieuw een orde wordt doordat er gekozen is voor de gelijkvormige hoofdvolumes in een afwijkende baksteenkleur en opnieuw een orde wordt omdat overall dezelfde reeks aan kozijnvormen wordt toegepast. Plafondhoge ramen in het hoofdvolume, kleinere rechthoekige ramen in de keukens, de badkamers en de slaapkamers. En panoramaramen in de bergingen en bovenin de hoofdvolumes om extra daglicht te krijgen, wat dieper de woningen in. De achterliggende gedachte van de hogere hoofdvolumes is, dat de belangrijkste woonfunctie van de woningen van buitenaf in de gevels zijn te herkennen.



Plattegrond woningen op CPO Locatie Toniesplein

Een tweede voorname uitgangspunt is het onderling verspringen van de 6 patio's aan de privacyzijde van de woning. Door de patio's verspringend in het plan op te nemen is het geluidcontact tussen de patio's verminderd. De kleurkeuze van de patio's en de lagere verbindingsvolumes is lichter van aard om voldoende helderheid en daglichtreflectie in de 6 woningen te verkrijgen.



Doorsnede/aanzicht hoofdvormen en verbindingsvolumes waarin zichtbaar de verspringende hoogtes

De hogere hoofdvolumes en de lagere tussenvolumes delen het totaalplan op in herkenbare verticale delen. De kozijnvormen zijn een verbindende factor tussen de vrij ingedeelde gevels. De ramen hebben overall die vorm die het beste past bij de functie die de ruimte vervult. Zo kan men aflezen aan de gevel welke ruimtes er achter de gevel zitten, zonder 6 identiek gestempelde gevels en 6 identiek gestempelde plattegronden te maken.



Aanzicht hoekkavel

De woning op de hoek van De Hoef en de toegangsweg naar Toniesplein – voor het gemak kavel 1 te noemen – is het boegbeeld van het project en markeert stedenbouwkundig het punt waar men kan kiezen om het Toniesplein te gaan bezoeken.



Herkenbaarheid horizontale lijnen

Door het hele project heen zijn ook drie consequente horizontale lijnen waar te nemen. Op 2.40 m is er de horizontale lijn van alle voordeurluifels en alle vooruitstekende carports. Dan is er de dakrandlijn op 3.00 m hoogte van alle lagere verbindingsvolumes [in lichtkleurige baksteen]. De hoogste en derde prominente horizontale lijn op 3.95 m in het project is de dakrand, die daarvoor ook is uitgebouwd tot een ranke 25 cm-dunne overstek van 50 cm diepte. De drie genoemde lijnen zijn smal en strak. De overstekende dakrand op 3.95 m en de ronde kraal op 3.00 m worden uitgevoerd in zink. De luifel- en carportlijn op 2.40 m wordt gemaakt van verzinkt staal met een dikte van 20 cm.

Compact geschreven: drie zinkkleurige horizontale op-projectnivo-fragiele verbindende lijnen.

Dit plan is rustig en tegelijkertijd boeiend en spannend. Dat komt door de eigenzinnige verzelfstandiging van de 6 afzonderlijke woningen en de 'bereidheid van de woningen' om visueel samen te werken door de drie horizontale lijnen en de exacte gelijkvormigheid van de hoofdvolumes, de herkenbare twee baksteenkleuren en de kozijnvormen-afspraken.

Het sociale element

De saamhorigheid die ontstaat is tussen de (momenteel vijf) woningen-bewoners in dit traject van afstemmen, van instemmen en van beslissen is een opbrengst van onschatbaar hoge waarde. Het collectieve verantwoordelijkheidsgevoel en het elkaar aanspreken op onderdelen van het gezamenlijke wonen, zal bijdragen aan een mooi verzorgd straat- en pleinonderdeel.

CPO project Toniesplein De Hoef is een project met een opeenstapeling van prettige consequenties. De aanpak is er een van maximale individuele aandacht en een uitwerking daarvan vanuit een collectieve verantwoordelijkheid om samen te slagen.

3.3 Vertaling naar wijzigingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het wijzigingsplan is uitgegaan van de regeling 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 worden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' van kracht. Om de nieuwe woningen mogelijk te maken, is een bouwvlak opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingstypologie patio toegekend. De verhoogde delen krijgen een aparte hoogte aanduiding. Het bouwvlak wordt aan de zijde van de eindwoning op 0 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.

Dit wijkt af van de regels in de bestemming 'Wonen' in het vigerend bestemmingsplan. In de regels bij dit bestemmingsplan is daarom de regel opgenomen dat in bij patiowoningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 meter mag bedragen.

Omdat patiowoningen een nieuwe woningbouwtypologie betreft dan genoemd in de regels van het vigerend bestemmingsplan en waaraan specifieke regels worden gesteld is in de regels een nieuwe woningbouwtypologie opgenomen.

Er worden geen bijgebouwen mogelijk gemaakt binnen dit plangebied omdat de patio's binnen het hoofdgebouw vrij moeten blijven van gebouwen om voldoende buitenruimte te creëren. Om deze buitenruimte ook in de toekomst te behouden is een minimaal maat voor de patio opgenomen.

3.4 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

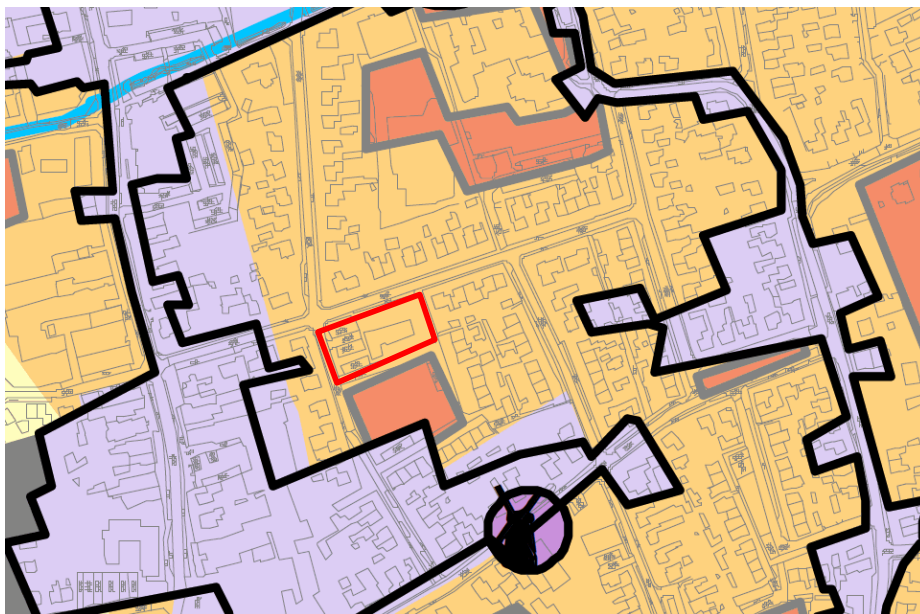
De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

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.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op minder dan 2.500 m². 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

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Voorliggende locatie is gelegen binnen een 30 km-zone. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet verplicht.

Daarnaast is de locatie nabij de wegen Hoef en Toniesplein gelegen. Deze wegen hebben de functie van een woonstraat en daarmee lage intensiteiten. Hierdoor is er op de ontwikkelingslocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om bovenstaande redenen is een akoestisch onderzoek niet verricht, maar worden geen belemmeringen verwacht in het kader van akoestiek ten gevolge van wegverkeer.

4.3.2 Industrielawaai

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

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. Door RMB is hiertoe twee verkennende bodemonderzoeken verricht. De rapportages, d.d. 30 oktober 2009 en 13 november 2012, zijn als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Verkennd bodemonderzoek Toniesplein 15 te Nistelrode, 30 oktober 2009

De boven- en ondergrond van de locatie is niet verontreinigd. Het grondwater bevat ten opzichte van de streefwaarde een licht verhoogde concentratie chroom.

De hypothese 'onverdacht' dient strikt genomen op grond van de verontreinigingen in het grondwater te worden verworpen. Er is geen sprake van een relevante verontreinigings situatie van het grondwater, aangezien de vastgestelde achtergrondwaarde niet wordt overschreden.

Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwe bestemming.

De bodemkwaliteit voldoet aan de functie wonen met tuin. Wel is in het besluit Indieningsvereisten opgenomen dat na de voltooiing van de sloopwerkzaamheden dient vastgesteld te worden of als gevolg van de sloopwerkzaamheden een nieuwe bodemverontreiniging op de bouwlocatie is ontstaan.

De vrijkomende grond is binnen dezelfde zone van de bodemkwaliteitskaart vrij toepasbaar.

Verkennd bodemonderzoek Toniesplein naast nr. 15 te Nistelrode, 13 november 2012

Uit het historisch vooronderzoek blijkt geen vermoeden van bodemverontreiniging. De onderzoekshypothese is "onverdacht".

In de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters te opzichte van de AW2000 verhoogd aangetroffen.

Het ondiepe grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen en xylenen.

Aangezien het grondwater ten opzichte van de streefwaarde licht verontreinigd is met barium, benzeen en xylenen wordt de hypothese "onverdacht" formeel verworpen. De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is geschikt voor de meest gevoelige bestemming (Wonen met tuin) en vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en woningbouw.

Eventueel, als gevolg van het bouwrijp maken, vrijkomende overtollige grond op de locatie is onder de werkingssfeer van de bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer tot 2,0 m-mv binnen een gelijkwaardige zone van de bodemkwaliteitskaart, vrij toepasbaar. Indien grond van de locatie wordt toegepast buiten het beheersgebied van de bodemkwaliteitskaart dan dient met te voldoen aan de regels van het besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

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

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:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d 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 6 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

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 Croonen Adviseurs in oktober 2012 navolgende watertoets opgesteld.

4.6.1 **Beleid en regelgeving**

Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Werken met water voor nu en later” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

Een nadere beschrijving van de uitgangspunten is opgenomen in de bijlagen:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Wateroverlastvrij bestemmen | - water als kans |
| - Scheiding van vuil en schoon (hemel)water | - meervoudig ruimtegebruik |
| - Doorlopen van de afwegingsstappen | - voorkomen van vervuiling |
| - Hydrologisch neutraal ontwikkelen | - waterschapsbelangen |

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen ‘hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer’ doorlopen, waarbij het Waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren.

Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en functies van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is

“Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocaties zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan “Werken met water, voor nu en later”, het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.6.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 12m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 160cm onder maaiveld (wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zwak lemig fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een lage enkeergrond (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een intermediair gebied. In het intermediaire gebied zakt het neerslagoverschot langzaam de bodem in en stroomt het 'ondiep'(via de bodem) af naar een beekstelsel.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	350	1.070
Terreinverharding	700	50
Onverhard terrein	770	700
Totaal	1.820	1.820

* indicatieve maatvoering

4.6.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 70 m² tot gevolg hebben. Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak.

Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 45 m³ te beschikken.

De benodigde berging van het hemelwater wordt bij voorkeur gerealiseerd middels de toepassing van innovatief groen, zoals gras of vegetatiedaken, of middels een bovengrondse waterbergingsvoorziening, vanwege de beleving en het onderhoudsgemak.

De toepassing van vegetatiedaken alsmede de realisatie van een bovengrondse waterbergingsvoorziening worden zowel financieel als ruimtelijk bij het voorliggend initiatief niet haalbaar geacht. Derhalve wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening in de vorm van infiltratiekratten te realiseren. De benodigde waterbergingsvoorzieningen worden hierbij evenredig gesitueerd onder de toeritten van de zes woningen. De definitieve situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Bernheze, nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuילende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Op basis van het wateradvies, d.d. 26 november 2012, is de waterparagraaf aangepast.

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 invloedssfeer 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 milieubelastende 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 en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid.

4.9 Externe veiligheid

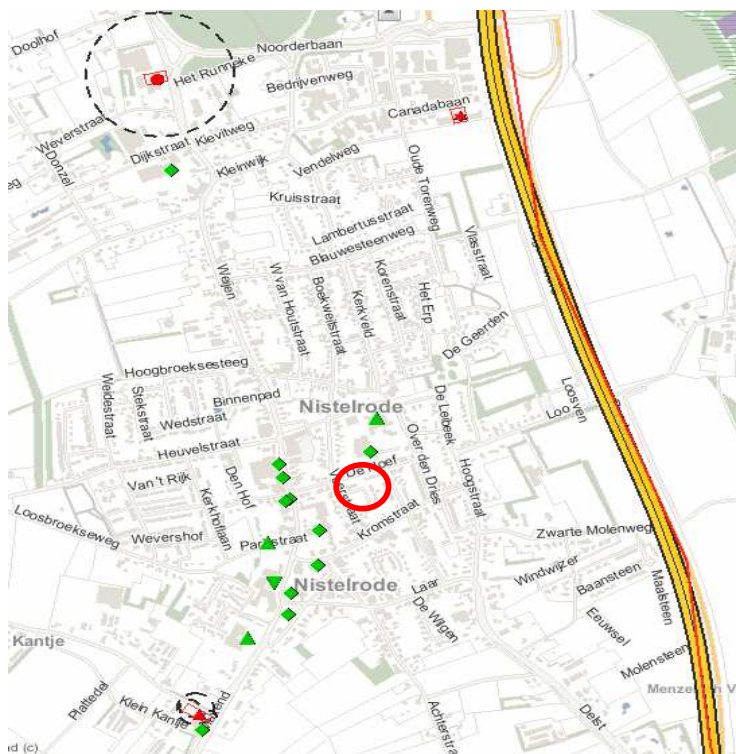
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat 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.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

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



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

In Nistelrode zijn de volgende inrichtingen gelegen, welke in het kader van de externe veiligheid van belang zijn:

- Tankstation met LPG aan Kantje 1
- Tankstation aan Heescheweg 19
- Vuurwerkopslag aan Canadabaan 8.

Alle inrichtingen zijn op grote afstand tot het plangebied gelegen.

Daarnaast loopt over de A50 een transportroute van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot aan de A50 is dusdanig groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied is gelegen.

Conclusie

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

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de het Toniesplein en De Hoef. De realisatie van de 6 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. In de huidige situatie is een Witgele Kruisgebouw aanwezig waar veel bezoekers naar toe komen. De 6 seniorenwoningen hebben een minder verkeers aantrekkende werking.

Het parkeren is als volgt geregeld: 1 parkeerplaats op eigen terrein is verplicht. Deze wordt gerealiseerd onder de carports van de woningen. Daarnaast worden 9 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

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 bestemmingsplan 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 Toniesplein, Nistelrode' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Door het Waterschap is een reactie ingediend. De reactie is verwerkt in waterparagraaf in deze toelichting.

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

De resultaten van deze procedure wordt te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

Bijlage 1

HNO-tool Waterschappen
De Dommel en Aa en Maas

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project CPO Toniesplein Nistelrode
Contactpersoon initiatiefnemer
Contactpersoon waterschap
Datum 09-04-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	1120	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.67	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	45	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>