# Ontwerpwijzigingsplan

# Donzel 22 te Nistelrode

Gemeente Bernheze

croonenburo5

# Ontwerpwijzigingsplan

# Donzel 22 te Nistelrode

Gemeente Bernheze

**Toelichting**
Bijlage(n)

**Regels**

**Verbeelding**
Schaal 1:1000

**Datum:**
September 2014

**Projectgegevens:**
TOE02-0252444-01B
REG02-0252444-01B
TEK02-0252444-01B

**Identificatienummer:**
NL.IMRO.1721.BPDonzel22-ow01

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

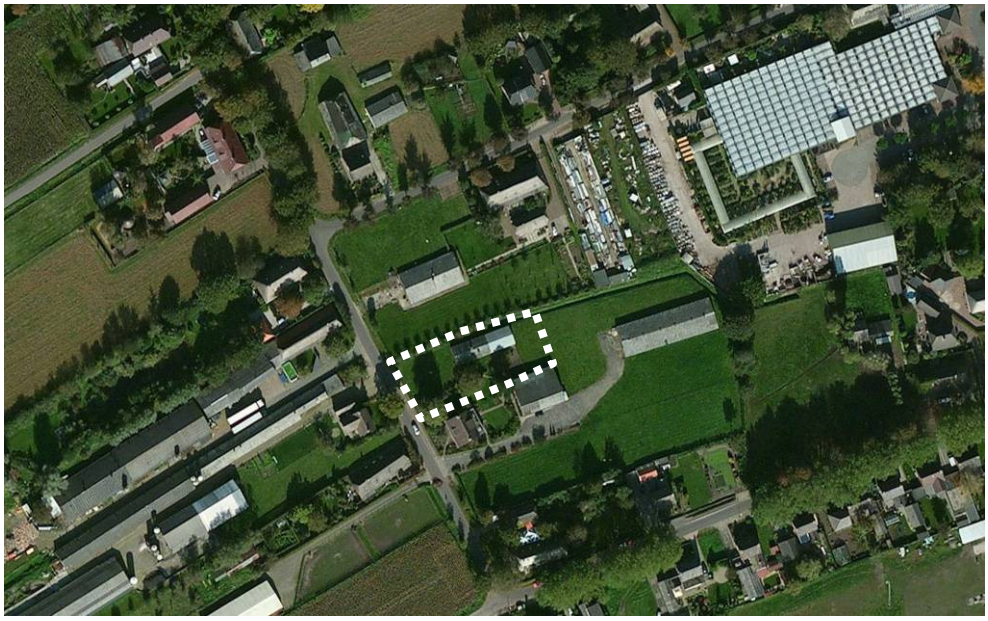
Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

# Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Inleiding** | **1** |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 2 |
| 1.4 | Bij het plan behorende stukken | 3 |
| 1.5 | Inhoud van de toelichting | 3 |
| **2** | **Planbeschrijving** | **5** |
| 2.1 | Ruimtelijke inpassing | 5 |
| 2.2 | Ontwerp woning | 5 |
| 2.3 | Verkeerskundige aspecten | 8 |
| 2.4 | Vertaling naar wijzigingsplan | 8 |
| 2.5 | Juridische toelichting | 9 |
| **3** | **Beleidskader** | **11** |
| **4** | **Milieuhygiënische en planologische aspecten** | **13** |
| 4.1 | Inleiding | 13 |
| 4.2 | Water | 13 |
| 4.3 | Bodem | 16 |
| 4.4 | Geluid | 16 |
| 4.5 | Luchtkwaliteit | 17 |
| 4.6 | Hinderlijke bedrijvigheid | 18 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 20 |
| 4.8 | Kabels en leidingen | 21 |
| 4.9 | Flora en fauna | 21 |
| 4.10 | Verkeer en parkeren | 22 |
| 4.11 | Archeologie en cultuurhistorie | 22 |
| **5** | **Haalbaarheid** | **25** |
| 5.1 | Financieel | 25 |
| 5.2 | Maatschappelijk | 25 |


**Bijlagen**:

1. Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 19 november 2013
2. Verkennend bodemonderzoek, 27 mei 2013, Verhoeven Milieutechniek b.v.
3. Quickscan flora en fauna, 24 mei 2013, Croonen Adviseurs
4. Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Donzel naast 22 te Nistelrode, De Roever omgevingsadvies, 26 augustus 2013



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps)

# 1 Inleiding

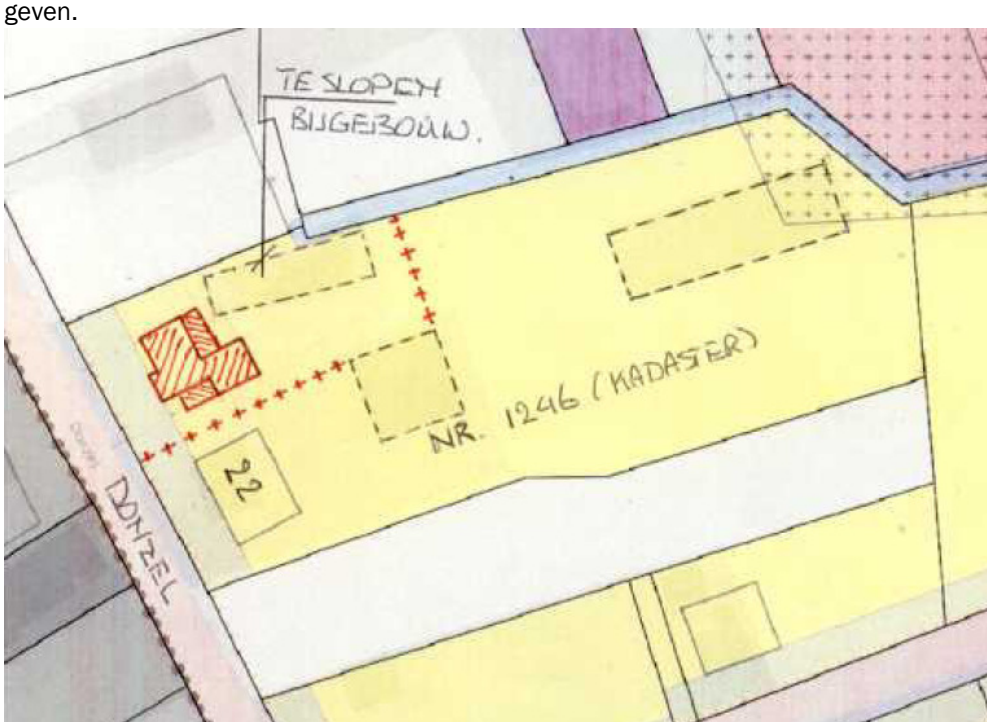
## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Donzel 22 te Nistelrode heeft de gemeente verzocht mee te werken aan de bouw van een vrijstaande woning naast zijn eigen woning. Op dit moment is het perceel deels bebouwd (schuur) en kent de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan.

De bouw van een extra woning (of het realiseren van een tweede bouwkavel) aan Donzel 22 past niet binnen de regels van het bestemmingsplan De Kommen van Bernheze. Gemeente Bernheze is echter in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.
Omdat in het vigerende bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen is de gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. Om uw plan mogelijk te maken, is het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk. De gemeente heeft ingestemd met het voeren van de procedure voor een wijzigingsplan.

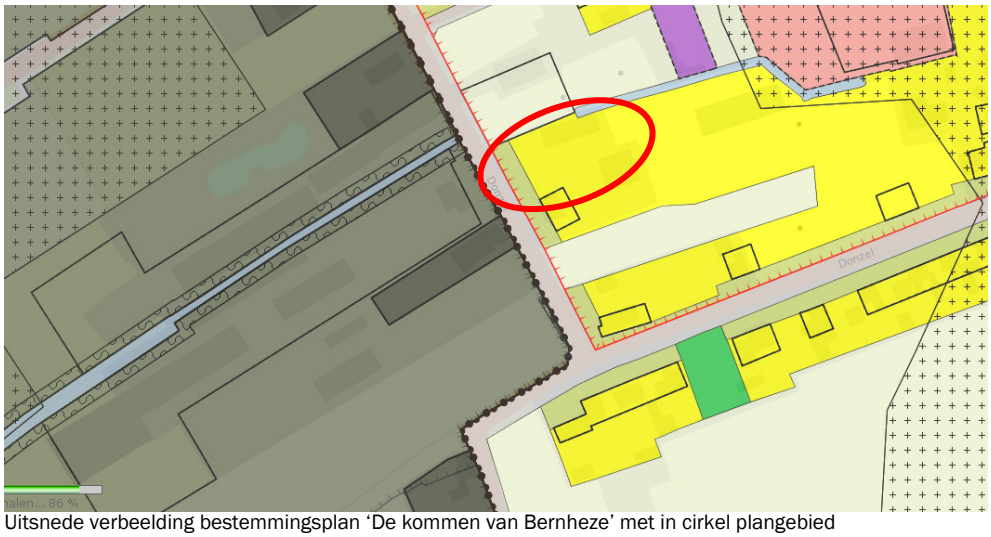
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied van voorliggend wijzigingsplan ligt aan de noordwestzijde van Nistelrode. Het plangebied betreft de tuin aan de noordzijde van de bestaande woning aan Donzel 22.
Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

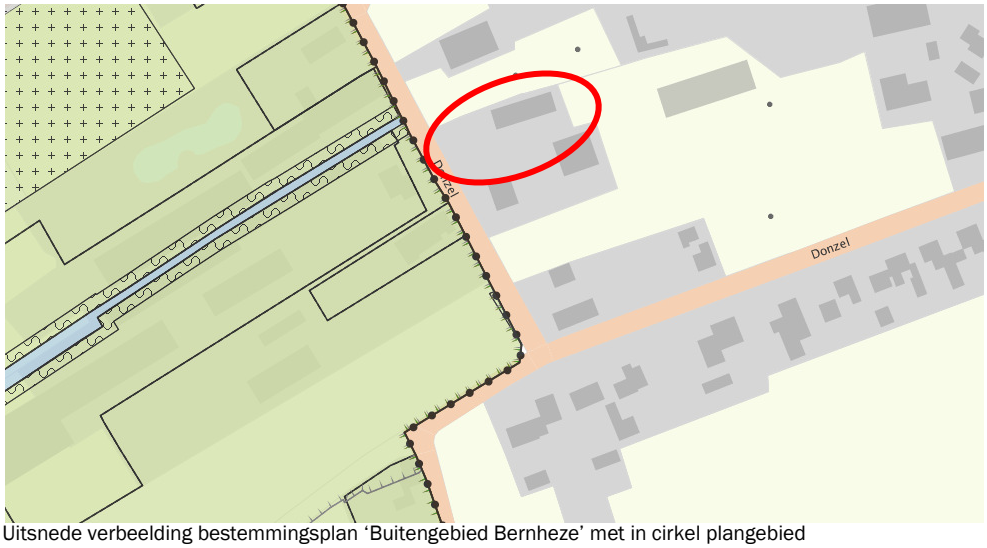


## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kommen van Bernheze’. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Op de locatie van de gewenste woning is geen bouwvlak opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, onder voorwaarden, binnen het wijzigingsgebied de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’, ‘Water’ en ‘Wonen’. Het toevoegen van woningen binnen het wijzigingsgebied is dus mogelijk. Het plangebied heeft al de bestemming ‘Wonen’. Op de locatie dient alleen een bouwvlak te worden opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘De kommen van Bernheze’ met in cirkel plangebied
(Bron: ruimtelijke plannen.nl)



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Bernheze’ met in cirkel plangebied
(Bron: ruimtelijke plannen.nl)

## 1.4 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.

## 1.5 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied en de ontwikkeling worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

Aanzicht woning Donzel 22

Gronden ten westen Donzel 23

Plangebied, gronden ten oosten van woning Donzel 22

Aanzicht woning Donzel 27

Aanzicht woning Donzel 31

Aanzicht gronden ten oosten van plangebied

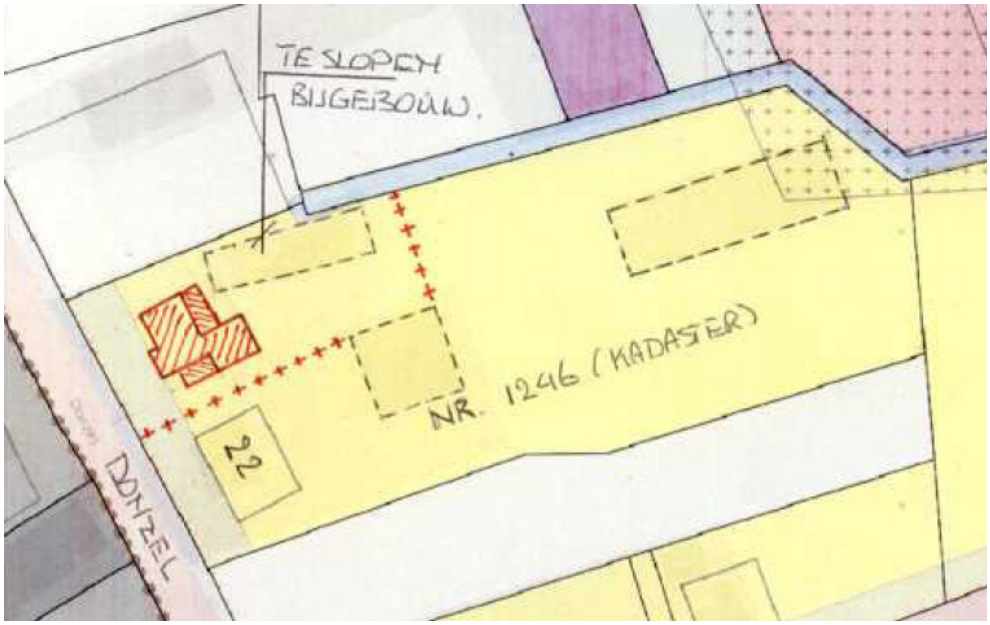
Zicht in westelijke richting

Aanzicht op plangebied en woning Donzel 22

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Ruimtelijke inpassing

Het initiatief behelst de sloop van een bijgebouw en de bouw van een woning met garage. De woning krijgt een oppervlakte van circa 150 m², de garage/berging heeft een oppervlak van circa 40 m², en de overkapping heeft een oppervlak van circa van 25 m².

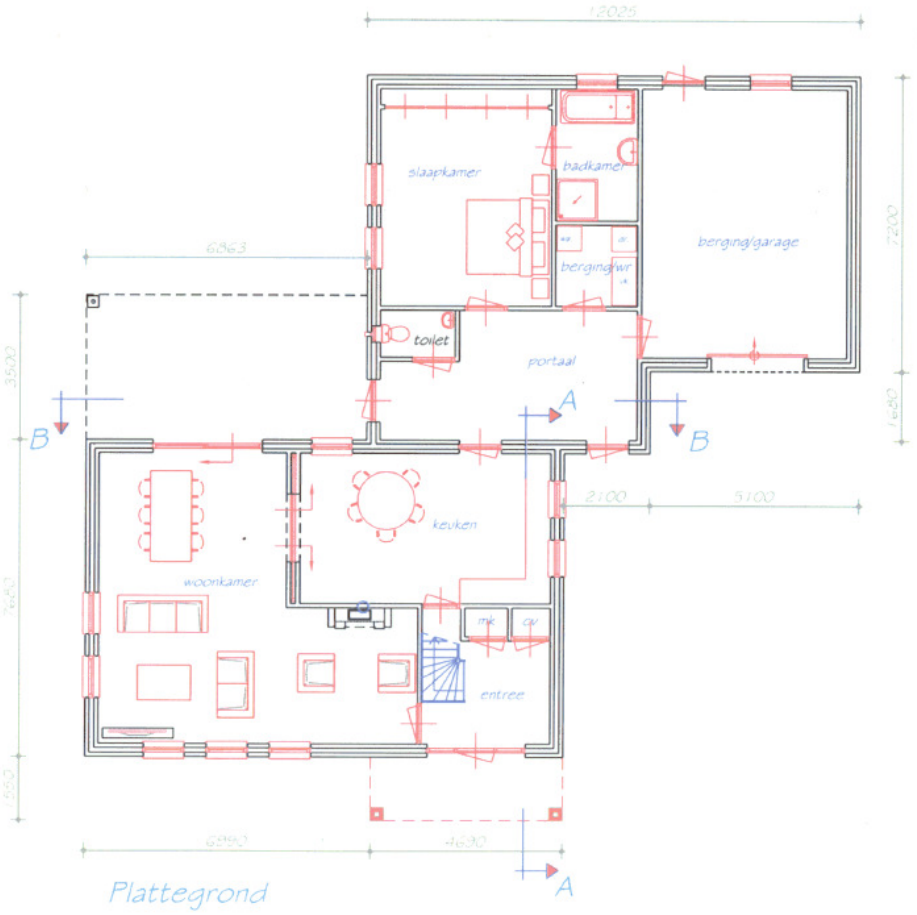



De totale bebouwingsoppervlakte zal (door de sloop van het bijgebouw) vrijwel niet toenemen. Gezien de sloop van het bijgebouw en de bouw van een meer representatieve woning is de ontwikkeling een meerwaarde voor de omgeving.

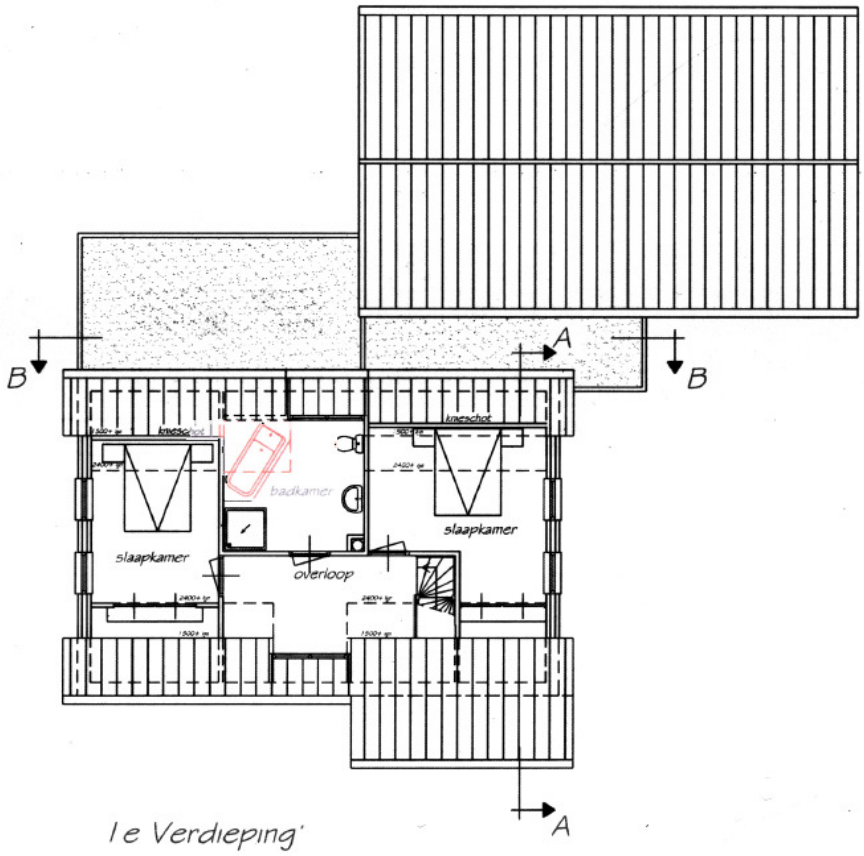
## 2.2 Ontwerp woning

De woning is ontworpen als een ingetogen massa met traditionele vormgeving, waarbij goot en bouwhoogte aansluiten bij de woningen in de woonomgeving. De goothoogte bedraagt 3,2 meter en de bouwhoogte 7,3 meter. Dit is ruim binnen de maximale goot - en bouwhoogte, respectievelijk 4 en 8 meter, die ook geldt voor andere woningen in de omgeving. Bij het ontwerp van de woning is daarmee rekening gehouden met de bouwregels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan.

De woning bestaat uit één volume van een bouwlaag met een kap. Op de begane grond zijn de woonkamer, keuken, een slaapkamer met badkamer en de berging/garage gesitueerd. Op de verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer gesitueerd.
Voor de garage is ruimte voor een inrit waar plaats is voor het parkeren van 2 auto's waarmee de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.




Plattegrond

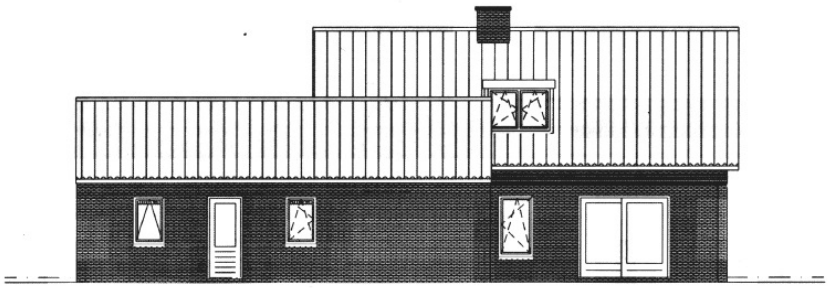



1e Verdieping

Voorgevel

Linker zijgevel

Rechter zijgevel



Achtergevel

De woning wordt uitgevoerd in traditionele materialen, geïnspireerd op de aangrenzende bebouwing, zoals rood bont metselwerk, zwarte dakpannen en roomwitte deuren en kozijnen.

## 2.3 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van het perceel is uitstekend. Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Donzel. De intensiteit op deze weg is laag en het betreft een 30 km/uur weg waarop een nieuwe inrit gemaakt kan worden. De verkeersaantrekkende werking van de woning is beperkt: gemiddeld zullen er 5 nieuwe motorvoertuigenbewegingen per etmaal gegenereerd worden. Door realisering van de woning zullen de verkeersbewegingen dus nauwelijks toenemen.
Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden, daar parkeren op of langs de openbare weg tot verkeersonveilige situaties zou kunnen leiden.

## 2.4 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' en 'Tuin' van kracht.
De bestemmingen Tuin en Wonen zijn toegekend aan de woningen in het plangebied met de daarbij behorende tuinen en erven. Er wordt gebruik gemaakt van het woningtype vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn ook toegestaan.
Om de nieuwe woning mogelijk te maken, is een bouwvlak opgenomen. Aan dit bouwvlak zijn maximale goothoogte, bouwhoogte en de gewenste bebouwingstypologie en het maximaal aantal wooneenheden toegekend.

In de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en carports. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bijgebouwen mogen ook daarbuiten staan, maar moeten wel voldoen aan diverse situeringseisen. Ook zijn diverse hoogte- en oppervlaktematen voorgeschreven.
Deze regeling sluit aan bij eerder ontwikkelde standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Bernheze.

De reeds bestaande wijzigingsbevoegdheid is ook nog van kracht. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, onder voorwaarden, binnen het wijzigingsgebied de bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'.

## 2.5 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 onveranderd van toepassing.
Bij dit wijzigingsplan zijn voor de helderheid en makkelijkere raadpleegbaarheid alle regels opgenomen.

# 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

In het rijksbeleid en provinciaal beleid wordt voor verstedelijking ingezet op verdichting. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen dit beleid, want het vormt een verdichting van de noordwestrand van Nistelrode, waar aan de overzijde van de weg nog agrarische bebouwing is gelegen die de werkelijke rand vormt.

In de gemeentelijke Structuurvisie is het plangebied benoemd als gebied waar de afronding van de dorpsrand kan plaatsvinden. Dit heeft de gemeente ook vertaald in het vigerende bestemmingsplan naar een wijzigingsbevoegdheid waarmee nieuwbouw van wonen en bedrijvigheid is mogelijk gemaakt. 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‘.
Daarnaast draagt de realisatie van woningen bij aan de doelstellingen van de Woonvisie van de gemeente.

Uit het vigerende beleid kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voor een versterking van de dorpsrand zorgt en binnen het vigerende beleid past.

# 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

## 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: water, bodem, geluid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, externe veiligheid, flora en fauna, verkeer en parkeren, archeologie/ cultuurhistorie 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 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 navolgende watertoets opgesteld.

### 4.2.1 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
- Scheiding van vuil en schoon (hemel)water
- Doorlopen van de afwegingsstappen
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- 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 voren. 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 functioneren 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.

### 4.2.2 Locatiestudie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 10,5 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 20-40 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-100 cm onder maaiveld Op basis van deze gegevens wordt gerekend met een GHG van circa 20 cm onder maaiveld (worst-case). De grondwaterstanden zijn bepaald op basis van de wateratlas van Brabant en de website www.bodemdata.nl.

De k-waarde van de infiltratiesnelheid wordt afgeleid van het bodemtype. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit matig grof zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische (behoudende) k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een laarpodzolgrond (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. Ten noordoosten van de planlocatie is een leggerwatergang aanwezig. Direct aansluitend aan het perceel is deze alleen helemaal in het oosten van het perceel bovengronds zichtbaar.

Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om één woning, in combinatie met de bijbehorende voorzieningen, te realiseren. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens mag 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 | 200 | 211* |
| Terreinverharding | 0 | 105** |
| Onverhard terrein | 1180 | 1064 |
| Totaal | 1380 | 1380 |

* uit bouwplan vrijstaande woning

** aanname voor bijgebouwen en tuin-/erfverharding:
50% aan oppervlakte vrijstaande woning

### 4.2.3 Conclusie en aanbevelingen

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 120 $m^2$ tot gevolg hebben. Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, echter een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak van circa 320 $m^2$.

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 de HNO-tool dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt te beschikken over een compenserende bergingscapaciteit van 14 $m^3$. Voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt dient 5 $m^3$ extra berging worden gerealiseerd.
Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de hoogte van de (worst-case) GHG, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren.
Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat deze middels een wadi wordt gerealiseerd in de achtertuin, ten westen, van de nieuwe woning. Na de sloop van de grote schuur is voldoende ruimte aanwezig om een wadi van ca. 10 bij 5 meter te realiseren. Op deze wijze wordt een voorziening gerealiseerd waarbinnen het hemelwater wordt opgevangen, waarna deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Bernheze, nader wordt bepaald.

## 4.3 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 'Verhoeven Milieutechniek b..v.' is in mei 2013 een verkennend onderzoek verricht. De rapportage 'Verkennend bodemonderzoek, nieuwbouwlocatie Donzel 22 te Nistelrode, 27 mei 2013 is als bijlage bij voorliggend wijzigingsplan opgenomen. Een samenvatting van de resultaten is hierna beschreven.

Grond

In de zintuiglijk schone bovengrond en zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond zijn alle onderzochte parameter aangetoond in gehalten beneden de betreffende achtergrondwaarden.
In de zintuiglijk schone ondergrond zijn alle onderzochte parameter aangetoond in gehalten beneden de betreffende achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit één peilbuis is een licht verhoogd gehalte voor nikkel aangetoond ten opzichte van de streefwaarde. De gehalten voor de overige geanalyseerde parameters liggen beneden de betreffende streefwaarden.

Conclusies

Boor de locatie werd de hypothese gesteld van onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese verworpen aangezien in het grondwater een licht verhoogd gehalte is aangetoond. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Het betreft een overschrijding van de streefwaarde. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.
Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

## 4.4 Geluid

### 4.4.1 Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere 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 Donzel en Dijkstraat gelegen. Deze wegen hebben de functie van een woonstraat en daarmee lage intensiteiten.

De Weijen is wel een 50 km/uur weg maar is op meer dan 250 meter van de locatie gelegen. 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.

### 4.4.2 Industrielawaai

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

## 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 betekenende 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieen van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling onder andere 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'.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied omvat de realisatie van 1 woning.
Het aantal woningen overschrijdt bij lange na niet het aantal woningen zoals gesteld in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

### 4.5.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met de regelgeving wat betreft luchtkwaliteit en ondervindt zodoende geen belemmeringen van dit aspect.

## 4.6 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.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven.
Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6.1 | 1.500 m | 1.000 m |

Door de aanwezigheid van verschillende (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied kan het plangebied worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'.

In en in de directe omgeving van het plangebied is de volgende (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder kan veroorzaken:

| | |
|---|---|
| Donzel 27 | Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij mestvarkens |
| Donzel 31 | Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij konijnen |
| Dijkstraat 13a | opslag - categorie 2 |
| Weijen 77 | Lips Groen Tuincentrum - categorie 2 |

De bedrijvigheid van Dijkstraat 13a en Weijen 77 is op een grotere afstand dan 10 meter (richtafstand bij categorie 2 binnen 'gemengd gebied') van de planlocatie gelegen. Er bestaan geen belemmeringen vanuit deze twee bedrijven voor de ontwikkeling van een woning op de planlocatie.

**Veehouderijen**

Nabij het plangebied liggen de veehouderijen aan Donzel 27 en Donzel 31. De Roever omgevingsadvies heeft onderzocht of de geur vanuit deze veehouderijen van invloed zou kunnen zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Verder hebben zij onderzocht of de te realiseren woning een belemmering vormt voor deze veehouderijen. Hierna is zijn de conclusies van de rapportage opgenomen die als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen.

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de vergunde én worst-case geur- en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.
Omdat de te realiseren woning buiten de vergunde én worst-case geur- en afstandscontouren van omliggende veehouderijen wordt geprojecteerd, is zeker geen sprake van een belemmering voor de veehouderijen.

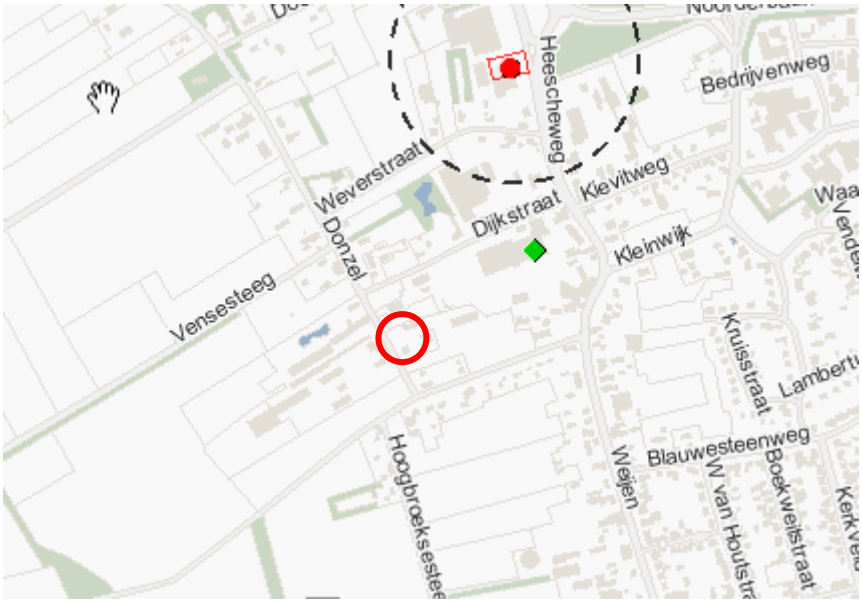
De bedrijvigheid van Donzel 27 (varkenshouderij) heeft volgens de VNG-brochure met betrekking tot geluid een richtafstand van 50 meter. Omdat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied wordt deze richtafstand 30 meter. De bebouwing van de nieuwe woning komt op een grotere afstand dan 30 meter van de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid van het varkensbedrijf te liggen.
De bedrijvigheid van Donzel 31 (konijnenhouderij) heeft volgens de VNG-brochure met betrekking tot geluid een richtafstand van 30 meter. Omdat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied wordt deze richtafstand 10 meter. De bebouwing van de nieuwe woning komt op een grotere afstand dan 10 meter van de dichtstbijzijnde bouwmogelijkheid van Donzel 31 te liggen.

**Conclusie**
De aanwezigheid van de opslag aan Dijkstraat 13a, de activiteiten van het tuincentrum aan Weijen 77 en de geur- en geluidhinder van de veehouderijen aan de Donzel vormen geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen aan Donzel naast 22 te Nistelrode.

## 4.7 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**
Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transport. Er zijn daarom ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## 4.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn volgens de provinciale risicokaart geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.
Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de huidige aanwezige natuurwaarden in het plangebied in beeld te brengen. De rapportage, d.d. 24 mei 2013, is als bijlage opgenomen bij voorliggend bestemmingsplan.

**Beschermde natuurgebieden**
Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de bouw op het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' worden uitgesloten.

**Beschermde soorten**

*Tabel 2 en 3-soorten*

In het plangebied zijn geen zwaarder 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 ontwikkeling.

## 4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de straat Donzel. De realisatie van 1 woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren is als volgt geregeld: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein is verplicht. Deze worden gerealiseerd voor de garage van de woning.

**Conclusie**

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

## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

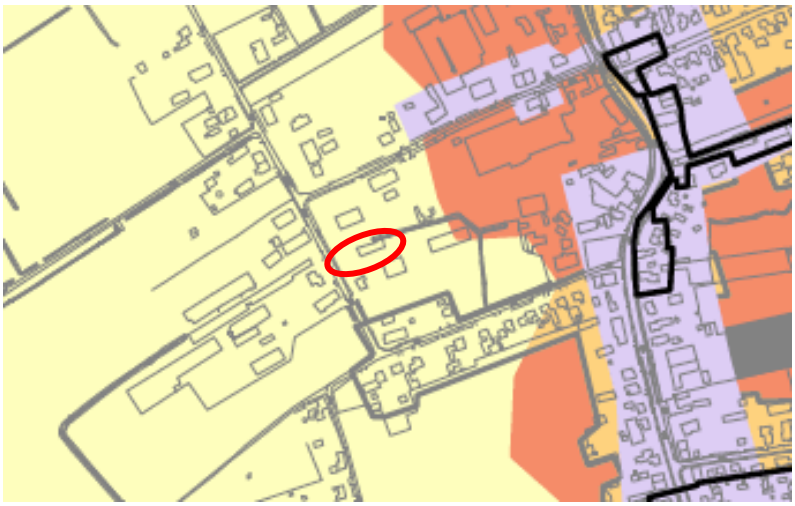
De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren.

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 heeft een lage archeologische verwachting en in het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Voor de gebieden zonder dubbelbestemming voor archeologie geldt geen onderzoeksplicht.

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

# 5 Haalbaarheid

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

## 5.1 Financieel

### 5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

### 5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunnning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

## 5.2 Maatschappelijk

Het concept-ontwerpwijzigingsplan ‘Donzel 22, Nistelrode‘ 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.