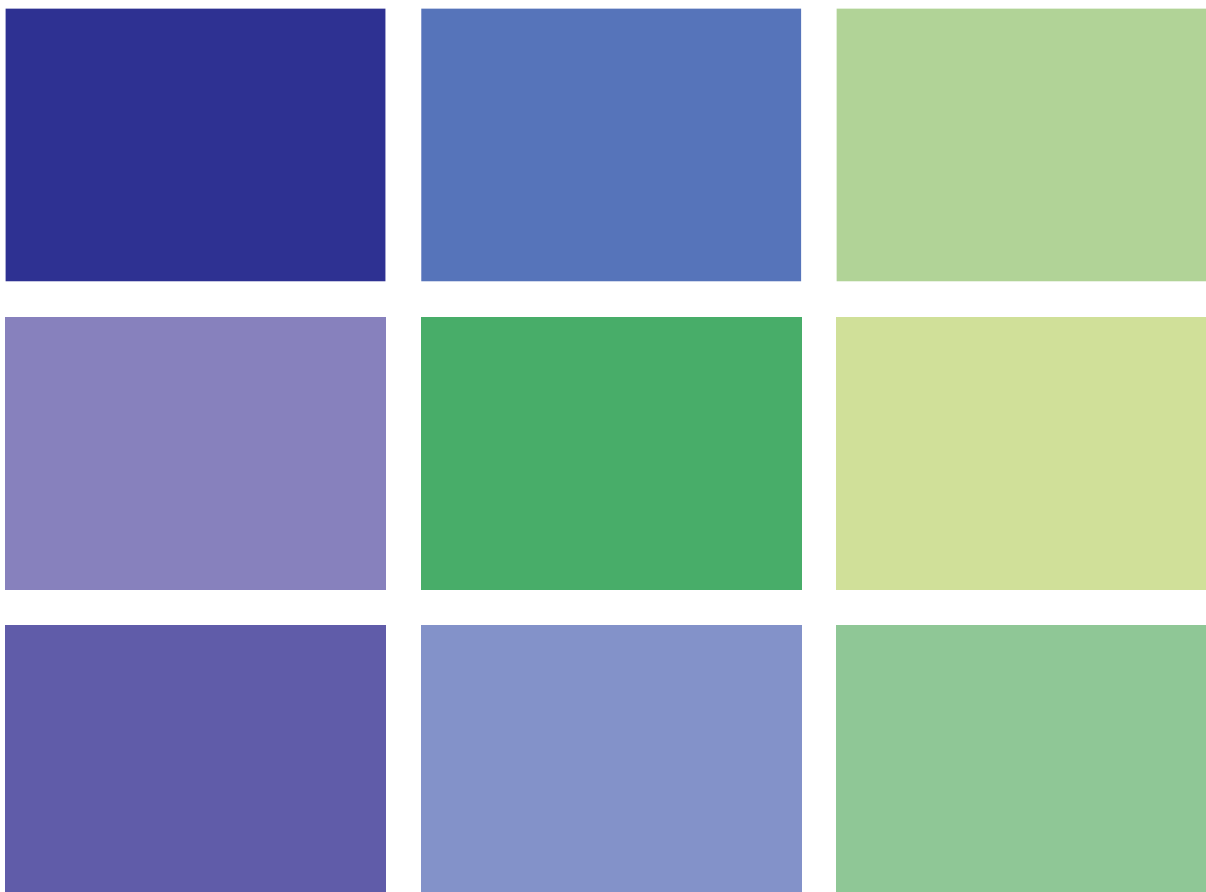


Ontwerpbestemmingsplan

Donzel 109, Nistelrode

Gemeente Bernheze



Ontwerpbestemmingsplan

Donzel 109, Nistelrode

Gemeente Bernheze

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

20 maart 2013

Projectgegevens:

TOE01-0252265-01B

REG01- 0252265-01B

TEK01- 0252265-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.DONZEL109-OW01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

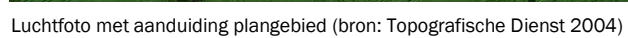
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Beschrijving van het initiatief	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Water	18
4.6	Flora en fauna	22
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.8	Kabels en leidingen	25
5	Economische uitvoerbaarheid	27
6	Procedures	29

Bijlagen:

- 1 Verkennend bodemonderzoek Donzel 109 Nistelrode, Maart 2009, Van Oort Bodemonderzoek
- 2 Rapport akoestisch onderzoek, december 2012, Croonen Adviseurs
- 3 Quickscan flora en fauna, 20 december 2012, Croonen Adviseurs
- 4 Rekenbladen HNO-tool, maart 2013, Croonen Adviseurs



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel Donzel 109 te Nistelrode zijn er voornemens om de bestaande woning van 600 m³ op het perceel te vervangen door een woning met een inhoud van 750 m³. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bernheze voorzien in de mogelijkheid om een woning van 750 m³ te bouwen. Door de Provincie is echter een reactieve aanwijzing gegeven. In deze reactieve aanwijzing is bepaald dat bij vervangende woningbouw een inhoudsmaat van 750 m³ niet rechtstreeks is toegestaan, zoals in het vigerende plan, maar alleen wanneer voldaan wordt aan de relevante bepalingen, zoals omschreven in de Verordening ruimte, wat in onderhavige situatie neerkomt op een compensatie de waardevermeerdering door een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door maatregelen die een waarde van 20% van de waardevermeerdering vertegenwoordigen.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld omdat het bouwvoornemen, vanwege de reactieve aanwijzing, niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling en de motivering, die de bouw van een vervangende woning van 750 m³ mogelijk maakt

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het perceel Donzel 109 te Nistelrode. Dit perceel is gelegen aan de weg Donzel in het buitengebied aan de noordwestzijde van Nistelrode. Op nevenstaande afbeeldingen is de situering van het plangebied aangegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' dat op 26 juni 2012 is vastgesteld door de raad.

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'.

Daarnaast geldt voor een deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Wijkgebieden'.

Het gehele perceel is aangeduid als bouwvlak en kent de functieaanduiding 'wonen'.

Over het perceel liggen de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'milieuzone 1000 m kernen
- 'reconstructiezone – extensiveringsgebied'
- 'groenblauwe mantel
- 'Wro zone – woonwerkontwikkelingsgebied'.

Middels een reactieve aanwijzing is bepaald dat bij vervangende woningbouw een inhoudsmaat van 750 m³ niet rechtstreeks is toegestaan, zoals in het vigerende plan, maar alleen wanneer voldaan wordt aan de relevante bepalingen, zoals omschreven in de Verordening ruimte.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Donzel 109, Nistelrode' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en wordt een beschrijving gegeven van het initiatief waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 bevat informatie over de te doorlopen procedures.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol. Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

In totaal zijn in de SVIR 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Relatie met het bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in vervangende woningbouw. Dit is in lijn met het bovenvermelde beleid.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, zoals vastgesteld door provinciale Staten op 11 mei 2012 en in werking vanaf 1 juni 2012, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen (zoals hier het geval) in principe moeten voldoen.

De voor het voorliggende plan van belang zijnde onderdelen van de verordening zijn in bijgaande tabel samengevat. Daarbij zijn in **vet** de onderdelen gemarkeerd die inhoudelijk van belang zijn, er waarop hierna nog nader ingegaan wordt zijnde: artikel 1.1, artikel 2 en artikel 11.1. Daarnaast zijn er drie in **vet/cursief** gemarkeerde onderdelen die in feite alleen informatief van belang zijn. Dat vanwege het geven dat de planlocatie weliswaar gelegen is in een van de als zodanig op de bij de verordening behorende kaarten aangewezen gebieden (resp. Groenblauwe mantel, Aardkundig waardevol gebied, Agrarisch gebied en Verwevingsgebied), maar dat gezien de aard en omvang van de in dit geval beoogde ontwikkeling de betreffende ligging en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening inhoudelijk niet van toepassing zijn op deze specifieke ontwikkeling. De overige onderdelen van de verordening(sregels) zijn in dit geval in het geheel niet van toepassing

Hoofdstuk, onderwerp	Relevant(e) artikel(en)	Opmerking
1 Algemene bepalingen	1.1 Begripsbepalingen 1.2 Werking van deze verordening	Van belang of sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling en de aard daarvan
2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	2.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit / zuinig ruimtegebruik 2.2 Kwaliteitsverbetering landschap	Algemeen van toepassing bij ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied
3 Stedelijke ontwikkeling	n.v.t.	Plangebied buiten stedelijk gebied of zoekgebied verstedelijking
4 Ecologische hoofdstructuur (EHS)	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen EHS-gebieden, zoekgebied EVZ en attentiegebied EHS
5 Water	n.v.t.	Planlocatie buiten zoekgebied behoud/herstel watersystemen
6 Groenblauwe mantel (gbm)	6.1 Aanwijzing/begrenzing groenblauwe mantel	<i>Planlocatie ligt binnen groenblauwe mantel. Betreft vervanging bestaande bebouwing.</i>
7 Aardkunde en cultuurhistorie	7.1 Aanwijzing/begrenzing aardkundig waardevolle gebieden	<i>Planlocatie ligt grotendeels binnen aardkundig waardevol gebied. Betreft vervanging bestaande bebouwing</i>
8 Agrarisch gebied	8.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden	Kaart Agrarisch gebied:

		<i>plangebied in Agrarisch gebied (informatief / inhoudelijk niet van belang)</i>
9 Intensieve veehouderij	9.1 Aanwijzing/begrenzing gebieden	Kaart Integrale zonering: <i>plangebied in Extensiveringsgebied (informatief / inhoudelijk niet van belang)</i>
10 Glastuinbouw	n.v.t.	Planlocatie buiten aangewezen gebieden voor glastuinbouw / mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
11 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling (ro), buiten bestaand stedelijk gebied	11.1 Regels voor wonen buiten bestaand stedelijk gebied	Van belang dat nieuwbouw van woning(en) of zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen wordt voorkomen
12 Regionaal ruimtelijk overleg	n.v.t.	
13 Algemene bepalingen voor GS	n.v.t.	
14 Slotbepalingen	n.v.t.	

Algemene bepalingen

Wat betreft de algemene bepalingen is bij voorliggend plan (op grond van artikel 1.1 onder 72 en artikel 2.1 onder 1c) sprake van een, in het kader van de verordening, relevante ruimtelijke ontwikkeling, omdat het initiatief de vervangende nieuwbouw van een woning betreft die 150 m³ groter wordt dan rechtstreeks is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de **zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit** (zoals vervat in artikel 2.1) kan wat betreft behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder wat betreft zuinig ruimtegebruik het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- Met de ontwikkeling vindt – mede in het licht van de hiervoor bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit genoemde aspecten – een positieve ruimtelijke invulling van het perceel plaats ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woning wordt haaks op de Donzel gesitueerd, terwijl de huidige woning met de lange gevel aan de Donzel gesitueerd is. In de nieuwe situatie wordt meer afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gehouden door de bebouwing dan in de huidige situatie. Hierdoor is het beeld vanaf alle zijden van het perceel groener.
Bovendien wordt de nieuwe woning op meer afstand van de weg gesitueerd dan de huidige woning, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
- het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel wordt daarmee, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden, met name ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan onder 4).

Daarmee wordt aan de betreffende regels van de verordening voldaan.

Met betrekking tot de regels voor de **kwaliteitsverbetering van het landschap** (zoals vervat in artikel 2.2) kan in relatie tot het plan het volgende opgemerkt worden;

- er is sprake van vervangende woningbouw. De huidige woning heeft een inhoud van 600 m³, de nieuwe woning heeft een inhoud van 750 m³. Van de waardevermeerdering die optreedt door de vergroting van de wooninhoud dient 20% gecompenseerd te worden middels maatregelen, die de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeteren. In hoofdstuk 3, 'planbeschrijving', wordt een en ander nader verantwoord.

Groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij

Beschermende bepalingen voor de groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie en relevante bepalingen ten aanzien van agrarisch gebied en intensieve veehouderij zijn opgenomen in de planregels bij dit bestemmingsplan, die terzake identiek zijn aan de regels in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

Regels voor wonen buiten bestaande stedelijk gebied

Relevante bepalingen ten aanzien van wonen buiten het bestaande stedelijk gebied zijn opgenomen in de planregels bij dit bestemmingsplan, die terzake identiek zijn aan de regels in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Bernheze.

Conclusie

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2012 voor zover die van toepassing zijn op de ontwikkeling die met voorliggend plan beoogd wordt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het plangebied is verwoord in het voor het plangebied vigerende plan 'Buitengebied Bernheze'. Toetsing van onderhavig initiatief aan dit gemeentelijk beleid heeft reeds plaatsgevonden. Geconstateerd is, dat het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid.



Donzel 109

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Algemeen

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur.

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kante en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. Vanuit het buitengebied strekt het groen op een aantal locaties nog relatief ver door tot de kern. In één van deze groene lobben bevindt zich de molen.

De historische linten, die alle min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben cultuurhistorische waarde..

3.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Zoals in vorige paragraaf is aangegeven is het buurtschap Donzel met Nistelrode verbonden door een aaneengesloten lint met voornamelijk agrarische bebouwing. Kenmerk van het historische bebouwingslint is dat de bebouwing in een verspringende rooilijn aan het lint ligt. Soms ligt deze dicht op de openbare ruimte, soms meer op afstand. De agrarische bedrijfswoningen staan aan de weg. De bedrijfsbebouwing (stallen, schuren) ligt achter de woonbebouwing. Mettertijd hebben diverse percelen hun agrarische functie verloren en hebben een woonfunctie of een bedrijfsfunctie gekregen. Er is meestal wel sprake van een zekere functiemenging in een historisch bebouwingslint.

Deze algemene kenmerken van een historisch bebouwingslint zijn ook aan de Donzel terug te vinden.

Op het perceel bevindt zich een woonhuis dat, zoals veel woningen in Brabantse bebouwingslinten met de lange gevel aan de weg ligt. Omdat het perceel relatief smal en langwerpig is, vormt deze woning een soort 'kurk op de fles': Er is een beperkte ruimtelijk-visuele relatie tussen de Donzel en het buitengebied achter de woning. De woning ligt relatief dicht op de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het perceel ligt in een groene omgeving. Opgaand groen is vooral aanwezig op de belendende percelen aan weerszijden en langs de Donzel. Ter plaatse van het perceel is geen opgaand groen aanwezig langs de Donzel. Ook op het perceel zelf is relatief weinig opgaan groen aanwezig, behalve op het meest zuidoostelijke gedeelte, waar een bosje staat.



3.2 Beschrijving van het initiatief

3.2.1 Algemeen

De bestaande woning, die een inhoud heeft van 600 m³, wordt gesloopt. De woning wordt vervangen door een nieuwe woning van 750 m³.

Door de nieuwe woning niet in de breedterichting maar in de lengterichting van het perceel te situeren zal een verbetering van de ruimtelijke situatie worden bewerkstelligd. Doordat de woning op grotere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen verbetert de ruimtelijk-visuele relatie tussen de Donzel en het groene achtergebied. Ook ontstaat op deze manier ruimte om de groene kwaliteiten van het perceel te versterken.

Doordat de woning bovendien op grotere afstand van de weg wordt gesitueerd dan de bestaande woning, zal ook hierdoor bijgedragen worden aan een groener beeld van de Donzel.

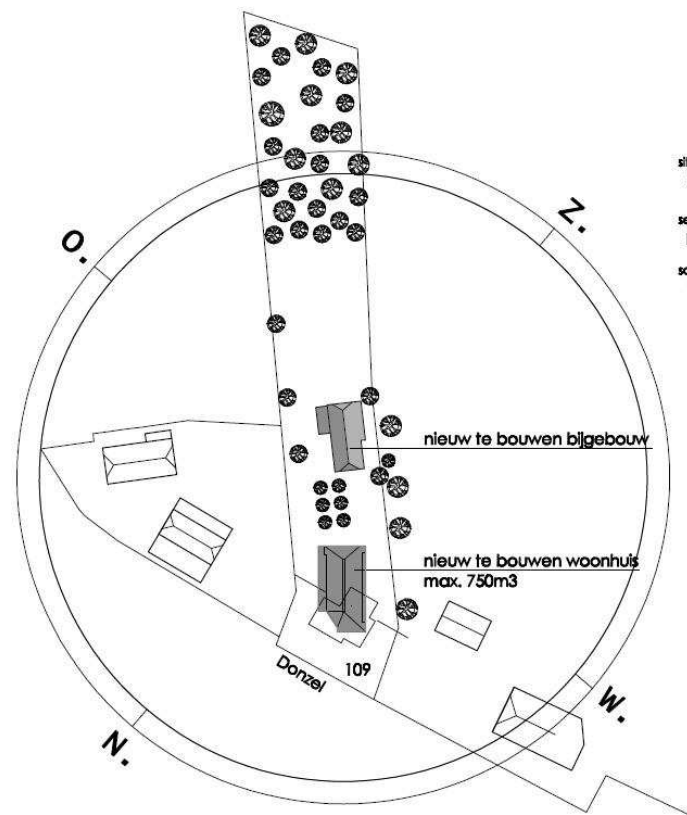
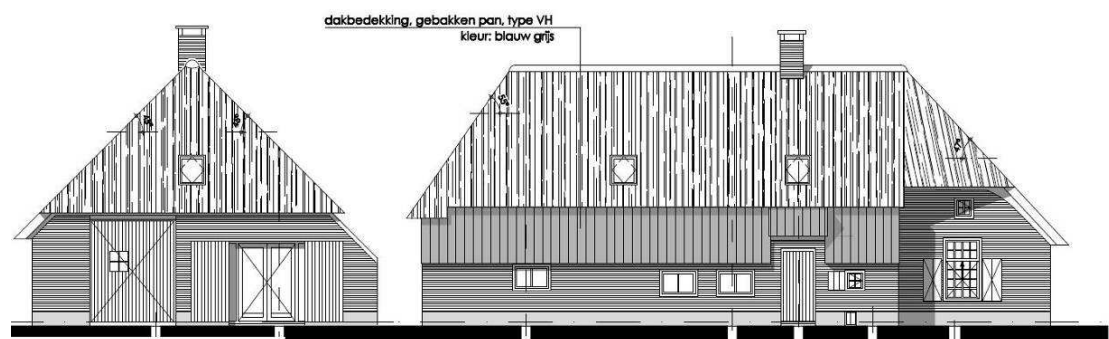
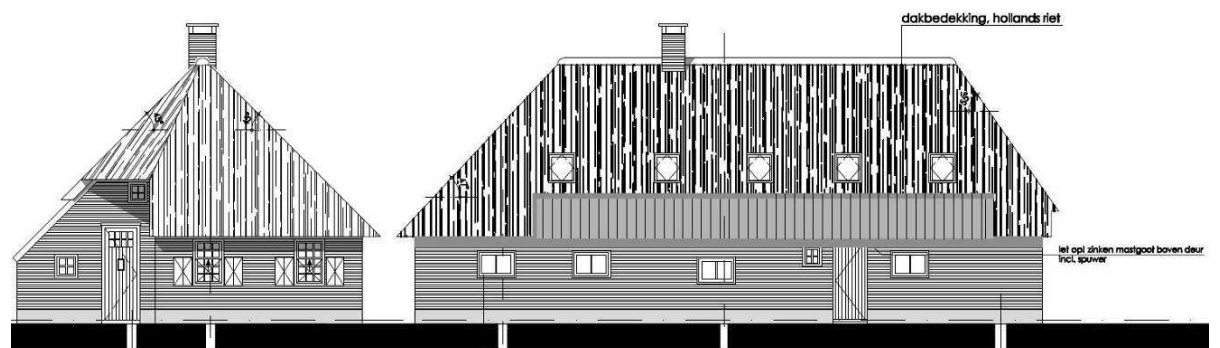
Het bouwplan voorziet in bebouwing in één laag met kap in een verschijning die aansluit bij de omliggende bebouwing in het historische bebouwingslint Donzel.

Op het perceel was tot voor kort een viertal agrarische bijgebouwen aanwezig, die in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering reeds zijn gesloopt.

Er zal één bijgebouw worden teruggebouwd met een oppervlakte van 100 m². Net als het woonhuis zal dit in de lengterichting van het perceel worden gebouwd, zodat op het perceel de nodige ruimte rond het bijgebouw aanwezig zal blijven, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.



De onlangs al gesloopte bijgebouwen



situatie :
Nistelrode
sectie - nr. :
1 91
schaal :
1:1000

Bouwplan Donzel 109

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering – compensatie in het kader van de landschaps-investeringsregeling

Met betrekking tot de regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals vervat in artikel 2.2 van de Verordening ruimte, kan in relatie tot het plan het volgende opgemerkt worden;

Er is sprake van vervangende woningbouw. De huidige woning heeft een inhoud van 600 m³, de nieuwe woning heeft een inhoud van 750 m³. Van de waardevermeerdering die optreedt door de vergroting van de wooninhoud dient 20% gecompenseerd te worden middels maatregelen, die de ruimtelijke kwaliteit van het perceel verbeteren.

In deze paragraaf wordt verduidelijkt op welke manier deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geëffectueerd.

De inhoud van de woning gaat van 600 m³ naar 750 m³. Hierdoor treedt een waardevermeerdering op van € 285,- per m³. Dit betreft een bedrag van € 42.750,-.

Van deze waardevermeerdering moet 20% gecompenseerd worden middels maatregelen die leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het gaat hier derhalve om een bedrag van **€ 8.550,-**

De volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen worden doorgevoerd:

1) De sloop van 4 bijgebouwen met een totaaloppervlak van 380 m².

Omdat een bijgebouw van 100 m² wordt teruggebouwd, kan 280 m² als bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden beschouwd à € 25,- per m² = **€ 7.000,-**

2) De schutting aan de zuidwestzijde van het perceel zal vervangen worden door een dubbele haag van een inheemse soort. De haag zal worden doorgetrokken van de voorste perceelsgrens tot aan de achterzijde van het nieuwe bijgebouw. De lengte van de dubbele haag bedraagt 62 m¹. De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering bedraagt per m¹ € 11,- = **€ 682,-**

3) Aanplant van 3 bomen (Fagus sylvatica) langs de Donzel waarmee een onderbreking in de boombegeleiding langs deze weg wordt opgeheven. Per stuk € 112,- = **€ 336,-**

4) Aanplant van 6 fruitbomen (Malus) tussen de woning en de nieuwe schuur à € 92,- = **€ 552,-**

5) Aanplant van enkele bomen op het perceelsranden in aansluiting op de bestaande bosjes op het perceel en de belendingen. Uitgegaan van ca. 5 stuks à € 112,- = **€ 560,-**

Dit levert een totale bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering van **€ 9.130,-**

Overigens zijn daarbij (nog) niet meegerekend, de verwijderde verharding bij de 4 gesloopte bijgebouwen en het onderhoud in de komende jaren van de onder 2 t/m 5 genoemde landschappelijke kwaliteitsverbeteringen.

Duidelijk moge zijn dat de waardevermeerdering die optreedt door de bouw van een grotere woning op eigen perceel ruimschoots gecompenseerd kan worden en dat daarmee voldaan kan worden aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte.

De realisering van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal vastgelegd worden in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het perceel wordt ontsloten op de Donzel, een lint tussen Nistelrode en Vinkel, dat via de Heescheweg en Noorderbaan aansluit op de A50.

Op 24 mei 2012 heeft de gemeente Bernheze de Parkeernormennota gemeente Bernheze vastgesteld. Voor woningen met een grondoppervlak van meer dan 60 m² geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat op eigen terrein geparkeerd wordt. Het perceel biedt voldoende ruimte om te voldoen aan de norm van tenminste 2 parkeerplaatsen, die in de nabijheid van het bijgebouw al aanwezig zijn en als zodanig ook in de toekomst aanwezig zullen blijven.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Bodem

Voor het plangebied is door Van Oort een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in een rapportage van 31 maart 2009. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Daaruit kan hier het volgende samenvattend aangehaald worden.

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

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd om het vooronderzoek (historie). Uitgegaan is van een onverdachte locatie.

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 geaccrediteerd).

Zintuiglijk zijn tijdens de waarnemingen geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen.

De analyseresultaten zijn als volgt kort samen te vatten:

- Bovengrond < achtergrondwaarde
- Ondergrond < achtergrondwaarde
- Grondwater > streefwaarde (barium, molybdeen en zink)

Het grondwater is licht verontreinigd. Voor een verklaring van de gemeten verhoogde concentraties en het toetsen van de hypothese(n) wordt verwezen het onderzoeksrapport (par. 5.3).

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de geplande bouw van een woonhuis en bijgebouw.

Conclusie is dat er voor het terrein, waar onderzoek is verricht, geen aanleiding bestaat voor aanvullend onderzoek.

In aanvulling op het eerdere onderzoek zal, na de sloop van de huidige woning, nog wel een actualisatie in de vorm van een gericht aanvullend onderzoek plaatsvinden ter plaatse van de huidige woning, omdat de sloop daarvan de bodem daar mogelijk nog zou kunnen verontreinigen.

4.2 Geluid

Op de locatie Donzel 109, Nistelrode gemeente Bernheze wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Een woning is een geluidgevoelig gebouw.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn.

Van deze uitzonderingen is vanwege de Donzel en 't Hoekske geen sprake.

De onderzoekszone van de genoemde wegen is 250 meter aan weerszijden van de weg. Omdat de woning binnen de zone van beide wegen is gelegen is, Conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woning vanwege beide wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er, in het kader van de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woning.

Voorts is, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege beide wegen middels een cumulatieberekening aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 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, 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

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'.

Het voorliggende planinitiatief betreft de vervanging van een bestaande woning. Geconstateerd kan worden dat hierdoor geen (noemenswaardige) verandering in het aantal verkeersbewegingen zal plaatsvinden en dat de invloed op de luchtkwaliteit derhalve verwaarloosbaar zal zijn.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water, waarin het nieuwe beleid op het gebied van externe veiligheid voor transportassen wordt vastgelegd. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dat naar verwachting in 2012 in werking zal treden. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

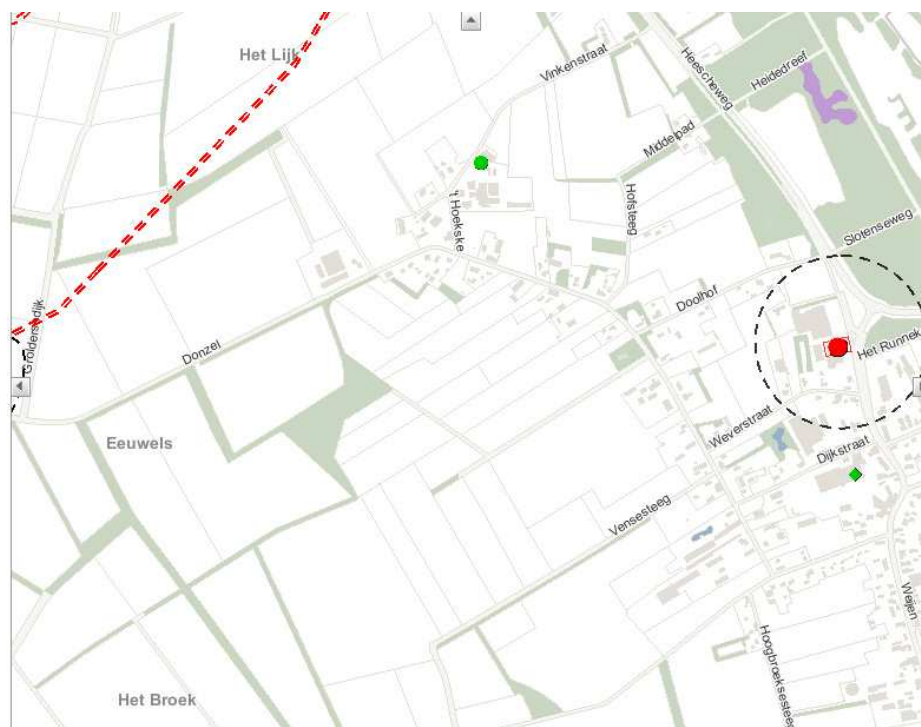
Op ruime afstand van het plangebied (665 m) is een brandstoffenverkooppunt gesitueerd. Vanwege LPG heeft de inrichting een risicocontour 10^{-6} van 180 m. Het plangebied valt ruim buiten deze contour.

4.4.3 Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen aan – of in de nabijheid van – routes voor gevaarlijke stoffen.

4.4.4 Buisleidingen

Door het grondgebied van de gemeente Bernheze loopt op afstand van het plangebied aantal hogedruk aardgastransportleidingen. De afstand van het plangebied tot deze gastransportleidingen is zo groot (ruim 450 m afstand) dat deze leidingen niet relevant zijn voor het plangebied



Uitsnede risicokaart

4.5 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.

4.5.1 Beleid 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 bij het overleg tussen initiatiefnemer(s) en waterbeheerder. De desbetreffende uitgangspunten zijn hieronder weergegeven:

- wateroverlastvrij bestemmen
- water als kans

- scheiding van vuil en schoon (hemel)water
- doorlopen van de afwegingsstappen
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- 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, een 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.

4.5.2 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Mede daartoe is het Gemeentelijk Rioleringsplan en het Gemeentelijk Waterplan opgesteld.

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In het waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen, opgenomen die nodig zijn om de gewenste inrichting en functioneren van water in de gemeente te kunnen bereiken.

Als algemeen streefbeeld voor 2030 is gesteld 'het hebben en houden van een veilige, kwalitatief hoogwaardig leefbare gemeente, waarin een gezond en veerkrachtig watersysteem aanwezig is en duurzaam met water wordt omgegaan. Daarnaast versterken de Aa, Leijgraaf en Groote Wetering, als herkenbare beeksystemen met een natuurlijk karakter, enerzijds de leefbaarheid en identiteit en anderzijds de (water)recreatieve en toeristische positie van Bernheze.

Centrale doelstelling van het 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 het opstellen van navolgende paragraaf voor de onderhavige planlocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Werken met water, voor nu en later" van het waterschap Aa en Maas, het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt

4.5.3 Water in dit bestemmingsplan

In het plangebied komen geen watergangen voor die als zodanig bestemd zouden moeten worden. Binnen de bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, zodat maximale flexibiliteit aanwezig is om de benodigde voorzieningen te treffen voor de waterhuishouding en waterberging op perceelsniveau.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 8,8 m + NAP (www.ahn.nl).

Op basis van grondwatertrap II ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand in de omgeving op < 40 cm onder maaiveld en is de gemiddelde laagste grondwaterstand 50 – 80 cm onder maaiveld gelegen. Uit het op de locatie verrichte verkennend bodemonderzoek in maart 2010 (zie ook bijlage 1) bleek overigens dat de grondwaterstand op dat moment (naar schatting) meer dan 1 à 1,5 m onder maaiveld lag. De stroomrichting van het bovenste of freatische grondwater is westelijk gericht.

Verder is er sprake van door stedelijke bebouwing beïnvloed grondwater, waarbij het plangebied ligt op de rand van een historisch en ook huidig infiltratiegebied dat ter plaatse, aan de zuidwestzijde van het perceel, overgaat in een historisch en ook huidig kwelgebied. Een en ander wordt veroorzaakt door het zogenaamde wijstverschijnsel vanwege een meer westelijk in de ondergrond aanwezige breuk, onderdeel van de Peelrandbreuk(en). Het plangebied zelf ligt nog op de Peelhorst ten oosten van die breuklijn. (Bronnen: www.bodemdata.nl, wateratlas Noord-Brabant).

In lijn daarmee is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied aan de noordoostzijde aan te merken als een gebied waar de infiltratie goed is en dat aan de westzijde vrij abrupt overgaat in gebied waar de infiltratie slecht is. Tevens is daarin te vinden dat de ter plaatse de geschiktheid voor berging met vertraagde afvoer op een watergang als goed tot matig beoordeeld wordt vanwege de afstanden tot een watergang.

Ten oosten van de Peelrandbreuk, op de Peelhorst waar zich het plangebied bevindt, bestaat de bodem hoofdzakelijk uit gooreerd- en podzolgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig matig fijn tot matig grof zand op een grindige ondergrond, beginnend tussen 40 cm en 120 cm en ter plaatse van het plangebied beginnend vanaf ca. 60 cm (blijkens het verkennend bodemonderzoek, zie bijlage 1). Daarvoor kan uitgegaan worden van een theoretische k-waarde van (tenminste) 1 m/dag.

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.

Het navolgende schema geeft een overzicht van de huidige en toekomstige situatie wat betreft het verhard oppervlak.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing (woonhuis + bijgebouw)	491	253
Terreinverharding *	319	167
Totaal verhard oppervlak	810	420

* aannahme terreinverharding: ca. 65% van bebouwd oppervlak

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft geen (nadelige) invloed wat betreft het verhard oppervlak tot gevolg. Er is in dat opzicht sprake van een positieve ontwikkeling, omdat het verhard oppervlak aanzienlijk afneemt. Het planvoornemen voldoet daarmee aan het principe van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

Conform de doelstellingen van het waterschap en de gemeente Bernheze dient echter bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak niet toeneemt of afneemt maar wel een herinrichting plaatsvindt, toch een compensatie plaats te vinden uitgaande van het toekomstig verhard oppervlak.

Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool), van de waterschappen De Dommel en Aa en Maas, de benodigde bergingsruimte berekend. Dat levert op dat in het plangebied, voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt, een bergingscapaciteit van 19 m³ beschikbaar moet zijn. Voor een neerslagsituatie die eens per honderd jaar voor kan komen is een inhoud van 7 m³ extra benodigd. In totaal is daarmee 26 m³ aan bergingscapaciteit vereist. Daarbij is tevens nagegaan dat betekent bij een uitvoering in de vorm van een ondergrondse voorziening, wat de voorkeur heeft, of wat dat betekent voor alternatieve voorzieningen in de vorm van een ondergronds infiltratie-/IT-riool of een open voorziening.

De parameters die daarbij gebruikt zijn en de uitkomsten van deze berekeningen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De initiatiefnemer geeft er nadrukkelijk de voorkeur aan om de benodigde berging, mede gezien de aard van het bouwplan, in principe geheel uit te voeren door middel van een ondergrondse voorziening, in de vorm van een grindbed/-koffer helemaal rondom de woning en het bijgebouw. Daar valt het regenwater van de daken vanaf de druiplijn rechtstreeks in, omdat er in het bouwplan geen of zo weinig mogelijk dakgoten gebruik zullen worden. Rondom die bebouwing is naar verwachting voldoende ruimte aanwezig om de vereiste 64 m² in de vorm van een dergelijke ondergrondse voorziening, als voorkeursvariant, te realiseren.

Mocht blijken dat de benodigde ruimte / capaciteit uiteindelijk toch niet volledig op die wijze gerealiseerd kan worden dan zal de betreffende ondergrondse voorziening, voor zover nodig, aangevuld c.q. gecombineerd worden met een aansluiting op een ondergronds infiltratieriool van zo beperkt mogelijke omvang.

Daaraan wordt door de initiatiefnemer de voorkeur gegeven in plaats van een aanvullende open voorziening van beperkte omvang, zoals een kleine zaksloot of vijver, vanwege de onveiligheid voor kleine kinderen.

De uiteindelijke vormgeving, situering, maatvoering van de gewenste ondergrondse voorzieningen (eventueel in combinatie met een beperkt stuk IT-riool) wordt in een later stadium, in overleg met het waterschap Aa en Maas en de gemeente Bernheze, nader uitgewerkt en uitgevoerd.

Overigens is/blijft, mede gezien de afmetingen en vorm van het eigen terrein, de mogelijkheid aanwezig om de vereiste berging geheel te realiseren in de vorm van een IT-riool (diameter 30 cm, lengte 156 m) of een open voorziening (sloot van 1 m breed, 40 m lang). Daaraan wordt echter, zoals hiervoor al aangegeven, niet de voorkeur gegeven en vooralsnog wordt daarvan dan ook niet uitgegaan.

Verder zal ten behoeve van de waterkwaliteit bij de voorgestelde ontwikkeling gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC vermeden, zodat uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Dergelijke stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben daardoor een (zeer) nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De bestaande aansluiting op het gemeentelijk (druk)rioolsysteem blijft gehandhaafd voor afvoer van vuilwater.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging en vereisten ten aanzien van de waterkwaliteit binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied.

4.5.4 Overleg met het waterschap

Het ontwerpbestemmingsplan 'Donzel 109 Nistelrode' zal in het kader van de watertoets ter reactie worden voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. Eventuele opmerkingen van het waterschap zullen zo nodig worden verwerkt in het nadien vast te stellen bestemmingsplan.

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de 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 een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage d.d. 20 december 2012 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage weergegeven.

4.6.1 Conclusies

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 EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer 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 en broedvogels

In het plangebied zijn geen zwaardere 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.

4.6.2 Aanbevelingen (vrijblijvend)

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. De aanbevelingen voor wat betreft vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien de aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring.

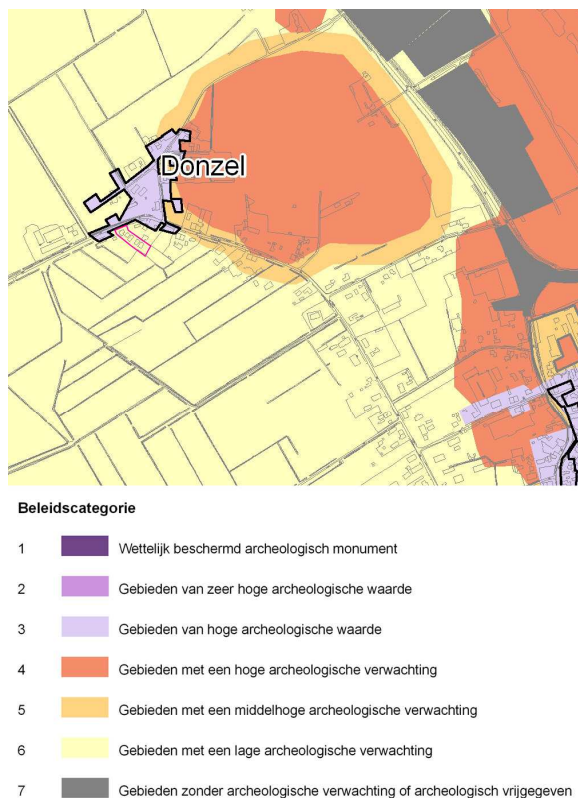
Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden. Daarnaast wordt erop geattendeerd dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad de nota archeologiebeleid vastgesteld om inhoud te geven aan deze verantwoordelijkheid. De nota geeft het gemeentelijk archeologiebeleid weer en moet worden vertaald in nieuwe bestemmingsplannen.

Een belangrijk onderdeel van het archeologiebeleid is de archeologische beleidskaart. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht met een onderscheid in 7 categorieën, zoals in de volgende figuur weergegeven.



Figuur: uitsnede beleidskaart met beleidscategorieën en ligging plangebied (rode omlijning)

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting (categorie 6). Er geldt hier geen onderzoeksverplichting.

4.7.2 Cultuurhistorie

Op dit moment wordt gewerkt aan een gemeentebrede cultuurhistorische waardenkaart, die een bron zal vormen voor cultuurhistorie in de ruimtelijke context. Op de cultuurhistorische waardenkaart worden niet alleen de rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid, maar worden ook de overige cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen (in de brede zin van het woord) binnen de gemeente in beeld gebracht. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan kenmerkende landschapsstructuren, historische verkavelingspatronen en historische bebouwingskernen.

Zoals in de Verordening ruimte is aangegeven, liggen over een groot deel van het plangebied aardkundige waarden. Geconstateerd kan worden dat het plangebied in het recente verleden goeddeels geoccupeerd is geweest door agrarische bebouwing.

De nieuwe vervangende woonbebouwing, alsook het nieuwe bijgebouw zijn gesitueerd binnen het beslag van de huidige bebouwing, waarmee gesteld kan worden dat er geen aantasting plaatsvindt van aardkundige waarden in het gebied.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen verder geen planologisch relevante kabels en leidingen voor.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moeten maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke anterieure overeenkomst is gesloten.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een beplantingsovereenkomst gesloten worden. Deze laatste ziet op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals die in onder 3.2.2 aan de orde is geweest.

Daarmee zijn kosten anderszins afdoende verzekerd en is het opstellen van een grondexploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst niet meer nodig.

Op deze wijze wordt onderhavig bestemmingsplan financieel uitvoerbaar geacht.

6 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Donzel 109 Nistelrode' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van de vervolprocedure zullen te zijner tijd zo nodig in deze toelichting worden vermeld.