



adres:
Hobostraat 1^E
5402 CB Uden

T. 0413-269091
F. 0413-252513
E. info@amitec.nl
I. www.amitec.nl

-  Omgevingsvergunning
-  Bestemmingsplanadvies
-  Bodemonderzoek
-  Geluidadvies
-  Luchtonderzoek

IBAN NL90ABNA0408488735
K.v.K. nr. 16058413

Amitec bv is gecertificeerd
Volgens ISO 9001:2008

datum:
22-2-2017

Kenmerk:
16.916-WRO.02

pagina: i

HAALBAARHEIDSTOETS

(Milieu-onderbouwing)

W.A. van Heumen

Project:
Kloosterhof ong, Nistelrode

© Amitec BV, Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Hobostraat 1E • 5402 CB Uden • T. 0413 26 90 91 • F. 0413 25 25 13 • E. info@amitec.nl • I. www.amitec.nl





datum:
22-2-2017
Kenmerk:
16.916-WRO.02
pagina: **1**

ONDERZOEK voor

Opdrachtgever : Dhr. W.A. van Heumen
: Loosbroekseweg 3
: 5388 BC Nistelrode

Auteur : ing. J.M.A. Clemens

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	ALGEMEEN	3
1.2	AANLEIDING	3
1.3	SITUATIE	4
2	MILIEU-ASPECTEN	5
2.1	BODEM	5
2.2	WET GELUIDHINDER	6
2.3	WET LUCHTKWALITEIT	6
2.4	FLORA EN FAUNAWET	7
2.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	8
2.5.1	<i>Archeologie</i>	8
2.5.2	<i>Cultuurhistorie</i>	9
2.6	WATERTOETS	9
2.7	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID INRICHTINGEN	11
2.8	GEURHINDER VEEHOUDERIJEN	11
3	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	12

BIJLAGEN:

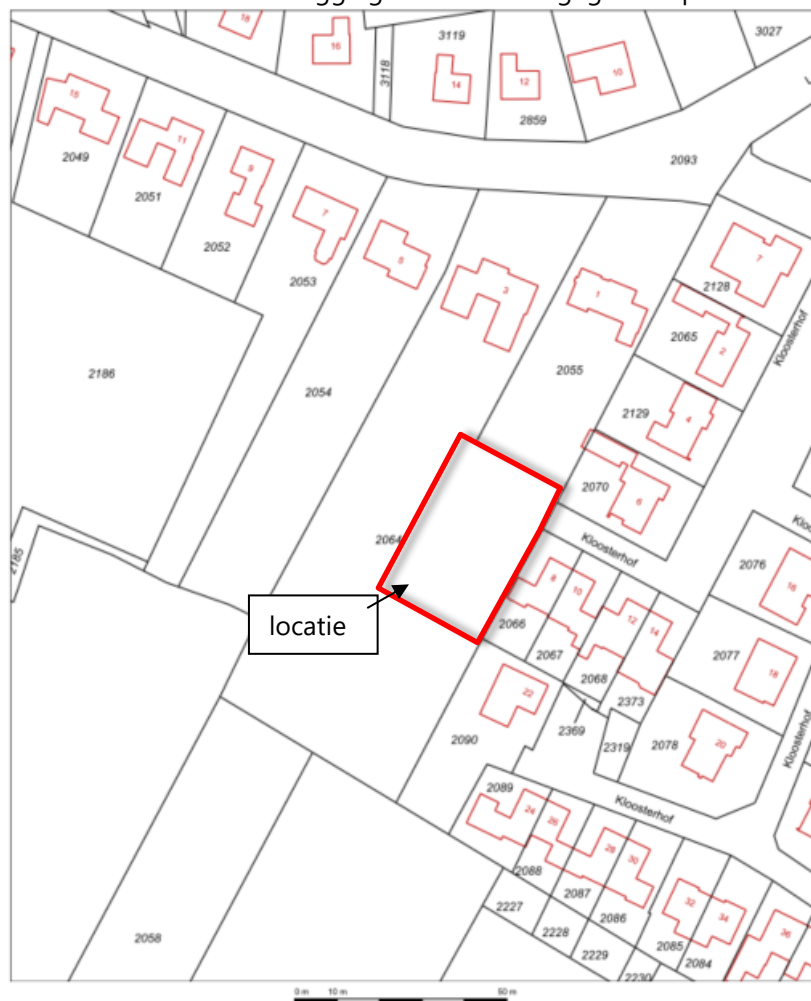
1. Informatiebronnen

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend rapport betreft het toetsen van milieuaspecten van het omschakelen van een bedrijfslocatie naar één woning, op het perceel Kloosterhof ong. te Nistelrode. De gemeente Bernheze is in principe bereid medewerking te verlenen, mits het niet op milieurelevante bezwaren stuit.

De kadastrale situatie en ligging locatie is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



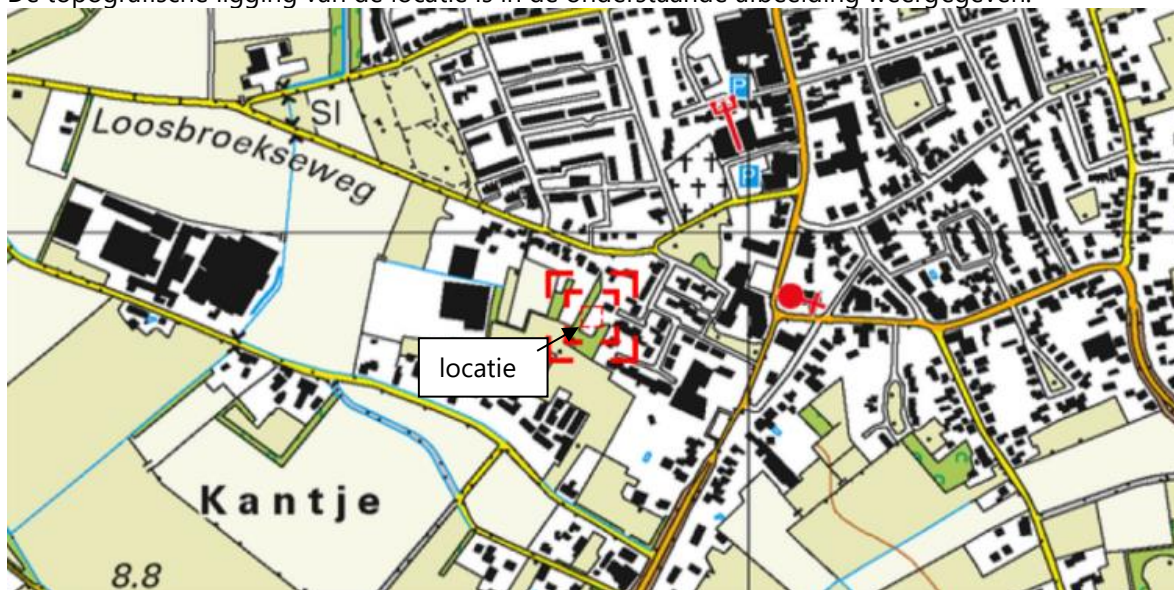
(bron: kadaster)

1.2 Aanleiding

De ontwikkeling van de locatie bestaat uit het omschakelen van een bedrijfsbestemming naar de bestemming 'wonen'.

In haar brief (kenm. 860144/862089) van 24 oktober 2016 (verzonden 25/10) geeft de gemeente Bernheze aan in principe bereid te zijn om de woning op te nemen in het bestemmingsplan. De gemeente verzoekt om het aanleveren van een aantal haalbaarheidsonderzoeken.

De topografische ligging van de locatie is in de onderstaande afbeelding weergegeven.



(bron: Kadaster)

1.3 Situatie

In de directe omgeving zijn woningen gelegen. De woonwijk Kloosterhof ligt ten oosten van de locatie.



Foto 1: aanzicht kantoor (toekomstige woning), zuidzijde

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten beschreven, welke als toetsing van de haalbaarheid fungeren. In de navolgende paragrafen worden de relevante aspecten benoemd en omschreven, waaruit een conclusie zal worden gegeven.

De voorgenoemde ontwikkeling omvat geen bodemroerende activiteit en wordt een bodemonderzoek niet nodig geacht. In de onderstaande afbeelding is het onderzochte gebied en de locatie aangegeven.



Voor de locatie is een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 onderzoek (kenm. 16.729-NEN.01, d.d. 23-11-2016) uitgevoerd en is separaat bijgevoegd. Uit dit vooronderzoek blijkt dat het terrein als onverdacht aan te merken is.

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor de omschakeling van kantoor naar woning.

2.2 Wet geluidhinder

Wegverkeer

Op de Kloosterhof is, ter hoogte van het plangebied, een 30 km/u regime van toepassing. Dergelijke wegen zijn niet zoneplichtig (art. 74 lid 2b. Wgh), waardoor een akoestisch onderzoek niet is vereist. Verder bevindt onderhavig plangebied zich niet binnen de invloedssfeer van een autosnelweg, spoorwegverbinding of luchthaven.

Conclusie:

Het wegverkeer vormt geen planologische belemmering voor het toevoegen van het bouwblok.

Industrielaan

Op basis van het Bestemmingsplan De kommen van Bernheze (1-6-2011) is geïnventariseerd wat er in de omgeving aan bedrijvigheid mogelijk is. In de omgeving bevinden zich de volgende bestemmingen:

- Agrarisch bedrijf

In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, editie 2009, Sdu Uitgevers BV, Den Haag) zijn richtafstanden opgenomen voor diverse bedrijfstypering. Deze richtafstand hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied', gebaseerd op gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten. Hierbij is de omgeving van de locatie aan te merken als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd.

In tabel 1 zijn de richtafstanden aangegeven voor gemengd gebied en de werkelijke afstand tussen het bestemmingsvlak van de nabijgelegen functie en het bouwvlak binnen het plangebied.

Tabel 1: richtafstanden bij gemengd gebied

Nr	bestemming	Richtafstand (m)	werkelijke afstand (m)
1	Agrarisch bedrijf (landbouw), kantje 12	10	38
2	Agrarisch bedrijf (manege), kantje 16	30	150

Uit tabel 1 blijkt dat VOLDAAN wordt aan de richtafstanden in een gemengd gebied.

Conclusie:

Door de omschakeling en toevoegen van een woonbouwblok, worden de bedrijven niet extra beperkt en wordt de nieuwe woning niet gehinderd door de omliggende bedrijvigheid.

2.3 Wet Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteit. Getoetst is of het project, zelf al of niet in betekenende mate, bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals gesteld in het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM).

Sinds 1 augustus 2009 is de Nationaal Samenwerking Luchtkwaliteit (NSL) van kracht, hierin is opgenomen dat een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde niet wordt overschreden. Voor de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2), komt dit overeen met een bijdrage aan de

jaargemiddelde concentratie van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor ontwikkelingen die een NIBM-bijdrage leveren aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder het begrip 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een duidelijke grens voor een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m^2 kantoren.

Het plan omvat de omschakeling van een kantoor naar één woning, ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen en draagt daarmee niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie tot en met het jaar 2030 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM_{10} en NO_2 wordt voldaan. Voor de onderhavige situatie is het dichtbij gelegen rekenpunt gelegen iop de hoek Kloosterhof/Maxend (rekenpunt ID 223293). Hieruit blijkt dat beide concentraties $< 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen en dat de toetsingsdagen < 35 dagen bedraagt.

Conclusie

Het plan onder de werking van het Besluit NIBM, waardoor geen belemmering voor het toevoegen van het bouwblok aanwezig is. Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

2.4 Flora en faunawet

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en faunawet betreft een soortenbescherming. De Natuurbeschermingswet 1998 beschermt waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van de waarden. Ten aanzien van het onderhavige plan moeten de volgende vragen worden beantwoord.

1. Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het studiegebied aanwezig, en zo ja, welke?
2. Kunnen er verboden handelingen, vanwege de Flora- en faunawet, optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?
3. Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?
4. Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

ad 1.

Het plangebied bestaat grotendeels uit een goed onderhouden tuin, dat bij de toekomstige woning zal worden getrokken. Gegevens over het voorkomen van beschermde planten of dieren zijn niet aanwezig.

ad 2.

Voorliggend plan omvat de omschakeling van een kantoor naar woning, waarbij de toekomstige tuin als is ingericht als een tuin (met bomen). Bijzondere of beschermde flora worden niet verwacht, omdat een geschikte biotoop hiervoor ontbreekt.

Verboden handelingen die mogelijk op kunnen treden is het verstoren van broedende vogels in de tuin. In verband met de omschakeling van kantoor naar woning worden geen verboden handelingen voorzien.

ad 3.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van eventuele broedplaatsen van vogels. Om de voorkomen dat broedende vogels worden gestoord zullen werkzaamheden aan de tuin, buiten het broedseizoen (dat loopt van half maart tot half juli) plaatsvinden.

ad 4.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd. Een nader onderzoek alsmede ontheffing van de Flora- en faunawet zijn derhalve niet nodig.

Conclusie

Een uitgebreid onderzoek of ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig. Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor de geplande omschakeling.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de specifieke waarden van het plangebied.

2.5.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² én gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

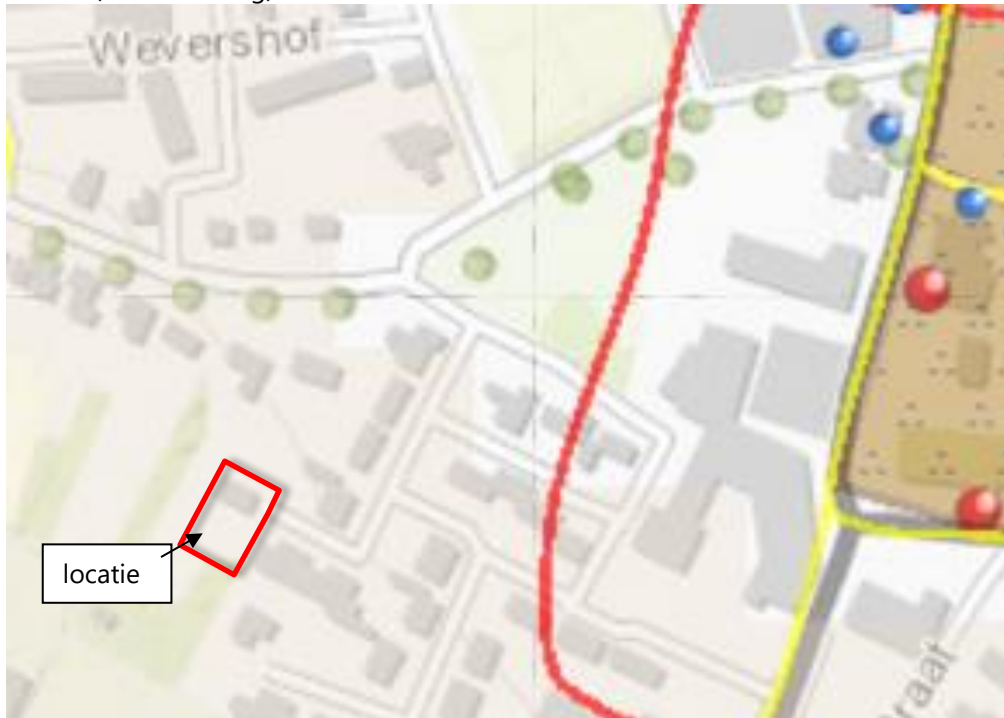
Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in een zone met een hoge verwachting. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart geldt in een dergelijk geval een onderzoeksplicht, wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm én het te verstoren oppervlak meer dan 250 m² is.

Het betreft hier de omschakeling van een kantoor (bestaande gebouw) naar een woning, waardoor volgens het gemeentelijk beleid een onderzoek niet nodig wordt geacht. Immers vinden er geen bodemroerende activiteiten plaats.

Mocht in de toekomst een bouwaanvraag worden ingediend, zal beoordeeld moeten worden of een archeologisch onderzoek alsnog noodzakelijk is. Op de locatie zijn volgens het bestemmingsplan dubbelbestemmingen 'Waarden-Archeologie' aanwezig. Indien tijdens de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden wel archeologische sporen aan het licht komen, geldt een wettelijke meldplicht.

2.5.2 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt de locatie NIET in een gebied met de aanduiding 'historisch stedenbouw' en zijn er geen bijzonderheden van de locatie bekend (zie afbeelding).



(bron: cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant)

Conclusie:

De omschakeling van kantoor naar woning leidt niet toe de beïnvloeding van de cultuurhistorisch waarden.

2.6 Watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap zijn een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015, art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels, voor het afkoppelen van hemelwater. Tot 2.000 m² hoeft op basis van de Keur geen voorziening te worden getroffen.

Het gemeentelijk beleid van Bernheze schrijft voor dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De omschakeling van kantoor naar woning omvat geen toevoeging van een verhard oppervlakte. Het huidige gebouw is voor regenwater reeds afgekoppeld van de gemeentelijke riolering. Indien in de toekomst uitbreiding plaats vindt, is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van een infiltratievoorziening.

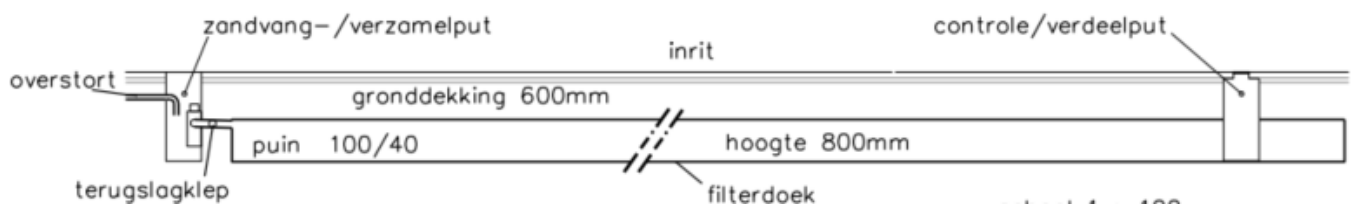
Uit het historisch bodemonderzoek (kenm. 16.729-NEN.01, d.d. 23-11-2016) is een bodemopbouw van fijne tot grove zanden aangetroffen. Hieruit kan men concluderen dat de k-waarde (fijne tot matig grove zanden) tussen de 5-10 m/dag bedraagt. De k-waarde is ter plaatse niet vastgesteld, zodat veiligheidshalve een k-waarde van 1 m/dag en een grondwaterstand rond de 1,75 m-maaiveld,

voldoende mogelijkheden biedt voor een toekomstige infiltratieberging. Deze zal dan bij een omgevingsaanvraag (bouwen) berekend dienen te worden.

Voor de functiewijziging behoeven geen aanvullende maatregelen genomen te worden. Het betreft immers een bestaand gebouw.

Voor de uitbreiding van de bestrating, alsmede de in de toekomst gewenste garage, zal t.z.t. een infiltratievoorziening aangelegd moeten worden onder bijv. de inrit. Gezien de grondwaterstand ter plaatse en het feit dat rekening gehouden moet worden met een gronddekking van boven de voorziening, is voldoende ruimte aanwezig om een goede infiltratievoorziening aan te leggen.

Een schematische weergave van de voorgestelde voorziening is in de onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur: principewerking bergings-/infiltratievoorziening

Conclusie

De omschakeling van kantoor naar woning omvat geen toevoeging van een verhard oppervlakte, waarvoor een infiltratievoorziening vereist is.

Voor de uitbreiding van de bestrating en garage zal bij de bouwaanvraag tevens een ontwerp (dimensionering) van de infiltratievoorziening gevoegd moeten worden.

2.7 Besluit externe veiligheid inrichtingen

In de directe omgeving van het plan, in een straal van 150 meter, zijn geen inrichtingen aanwezig, waarop het besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In de onderstaande afbeelding treft een fragment van de risicokaart aan.



(bron: risicokaart Nederland)

Conclusie

In de directe omgeving bevinden zich geen risicovolle bedrijven, buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen, die van invloed zijn op het toevoegen van een bouwblok.

2.8 Geurhinder veehouderijen

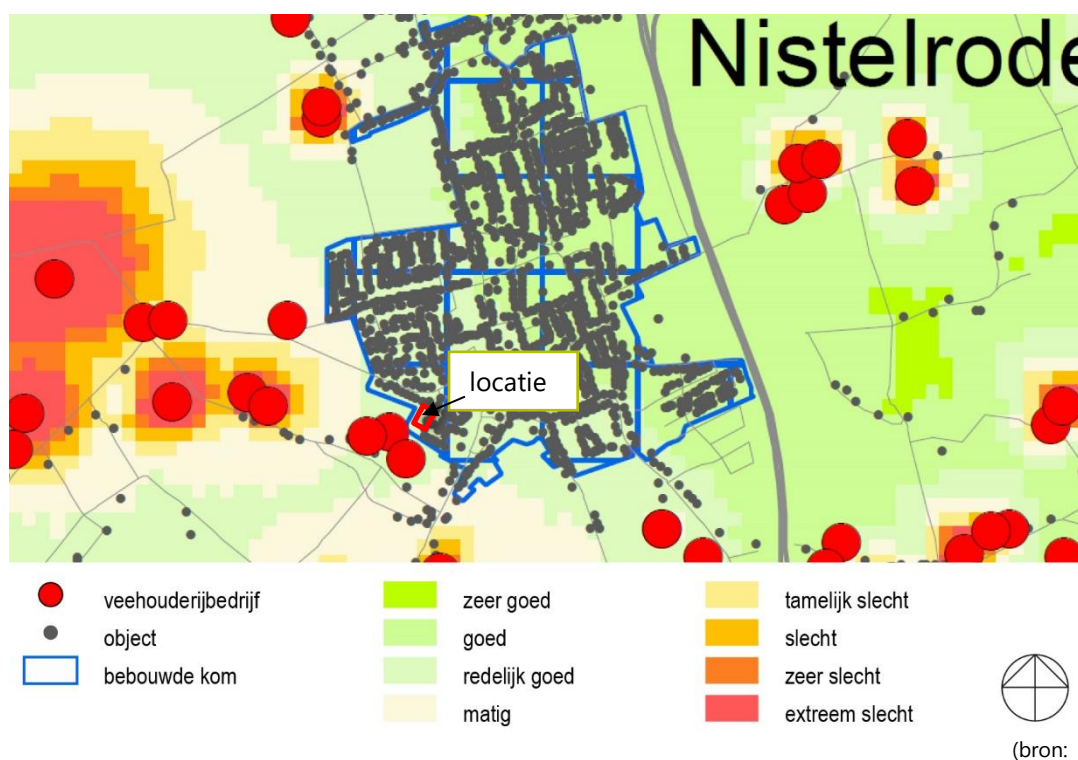
De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat geurgevoelige objecten niet binnen de geurcontouren van bestaande veehouderijen gebouwd mogen worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijen gevestigd, welke een planologische belemmering voor de ontwikkeling kunnen vormen.

Gezien het feit dat momenteel een kantoor als een geurgevoelig object wordt gezien, worden omliggende veehouderijen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering c.q. ontwikkelmogelijkheden.

woon- en leefklimaat

De gemeente Bernheze heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, in 2013 een eigen geurbeleid vastgesteld 'Actualisatie gemeentelijk geurbeleid'. Daarin is opgenomen dat de achtergrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 8 Ou/m³. Bijlage 2 behorend bij het beleid is de kaart 'Beoordeling leefklimaat o.b.v. achtergrond- en voorgrondbelasting'. Hierop is af te lezen de beoordeling van het leefklimaat op basis van de indicatieve belasting voor onderhavige situatie te typeren is als 'redelijk goed'.



Conclusie

De omschakeling leidt niet tot een beperking omliggende veehouderijen en is sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot de omschakeling van een kantoor (bestaand gebouw) van een woning aan de Kloosterhof ong. te Nistelrode, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.



datum:
22-2-2017
Kenmerk:
16.916-WRO.02
Bijlage - 1 -

BIJLAGE 1

Informatiebronnen



Informatiebronnen / Literatuurlijst

- Amitec BV
Dhr. H. Clemens
Hurk 303
5403 LD Uden
Tel. 0413-269091
- Dhr. W.A. van Heumen
Loosbroekseweg 3
5388 BC Nistelrode
0412-613266
- Bodemloket
Postbus 93144
2509 AC Den Haag
Tel. 070-3735123
www.bodemloket.nl
- Kadaster Eindhoven
Anna van Engelandstraat 8
Postbus 950
5600 AZ Eindhoven
Tel. 040-2592333
- Het Natuurloket
Droevendaalseweg 38
Gaia (gebouw 101)
6708 PB Wageningen
www.natuurloket.nl
- Website wat was waar
www.watwaswaar.nl
- Actueel hoogtebestand Nederland
www.ahn.nl
- Provincie Noord-Brabant
Cultuurhistorische waardenkaart:
<http://brabant.esrinl.com/chw/>
- Wateratlas:
<http://atlas.brabant.nl/wateratlas/>
- Web-BVB:
<http://bvb.brabant.nl/>
- DINOLOket
TNO Bodem en Water
Postbus 80015
22508 AT Utrecht
Tel. 030-256 42 56
www.dinoloket.nl
- Brabants Historisch Informatie Centrum
www.bhic.nl
- Landelijk Beheer Organisatie Risicokaart
Postbus 16107
2500 BC Den Haag
www.risicokaart.nl

