

Brouwershoeve, Nistelrode

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

plannummer:

44001064.20171767.001

planleider:

D.J.E.M Gooijers, MSc

auteur(s):

D.G. Koster, MSc

planstatus

datum:

22-02-2019

opdrachtgever:

De Stoons Ontwikkeling BV

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3. Leeswijzer	6
2. Plaats en kenmerken van het plan	7
2.1. Plaats van het plan	7
2.2. Kenmerken van het plan	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	14
4. Conclusie	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In Nistelrode aan het Raadhuisplein heeft tot 2005 Partycentrum De Brouwershoeve gestaan. Dit gebouw, een monumentale boerderij uit de achttiende eeuw met rieten kap, is door een blikseminslag afgebrand. Op het achterliggende terrein staan de voormalige bedrijfspanden van Kling van Dinther. Aan de Kromstraat is Cafetaria 't Tramplein gevestigd.

Het voornemen bestaat om dit gehele terrein te herontwikkelen naar een woonlocatie hoofdzakelijk bestaande uit twee appartementengebouwen met aan het Raadhuisplein een centrumfunctie in de plint. Op het achterliggende terrein wordt in eerste instantie een parkeerterrein gerealiseerd ten behoeve van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Aan de randen van dit parkeerterrein komen tevens drie patiowoningen. Een deel van het parkeerterrein wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid zodat in de toekomst hier ook, onder voorwaarden, woningbouw op gerealiseerd kan worden. Tot slot krijgt Eetcafé 't Pumpke een beperkte mogelijkheid om uit te breiden. De bestaande mogelijkheid om de verdieping van Eetcafé 't Pumpke ook ten behoeve van horeca te gebruiken komt te vervallen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de kaders van de huidige beheersverordening 'Centrum Nistelrode'. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2000 of meer woningen, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. De beoogde ontwikkelingen blijven ruim onder deze drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende plan voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het plan;
- de kenmerken van het plan;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Door de gemeente Bernheze moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het plan;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit de ruimtelijke onderbouwing.

2. Plaats en kenmerken van het plan

2.1. Plaats van het plan

Het plangebied ligt in de kern Nistelrode, aan de zuidkant van het centrum op de hoek van de Laar/Raadhuisplein en de Kromstraat. Het plangebied wordt begrensd door woningen in het oosten en het zuiden en het Rainbow Centre en de bedrijfsgebouwen van het Kruidvat in het noorden.



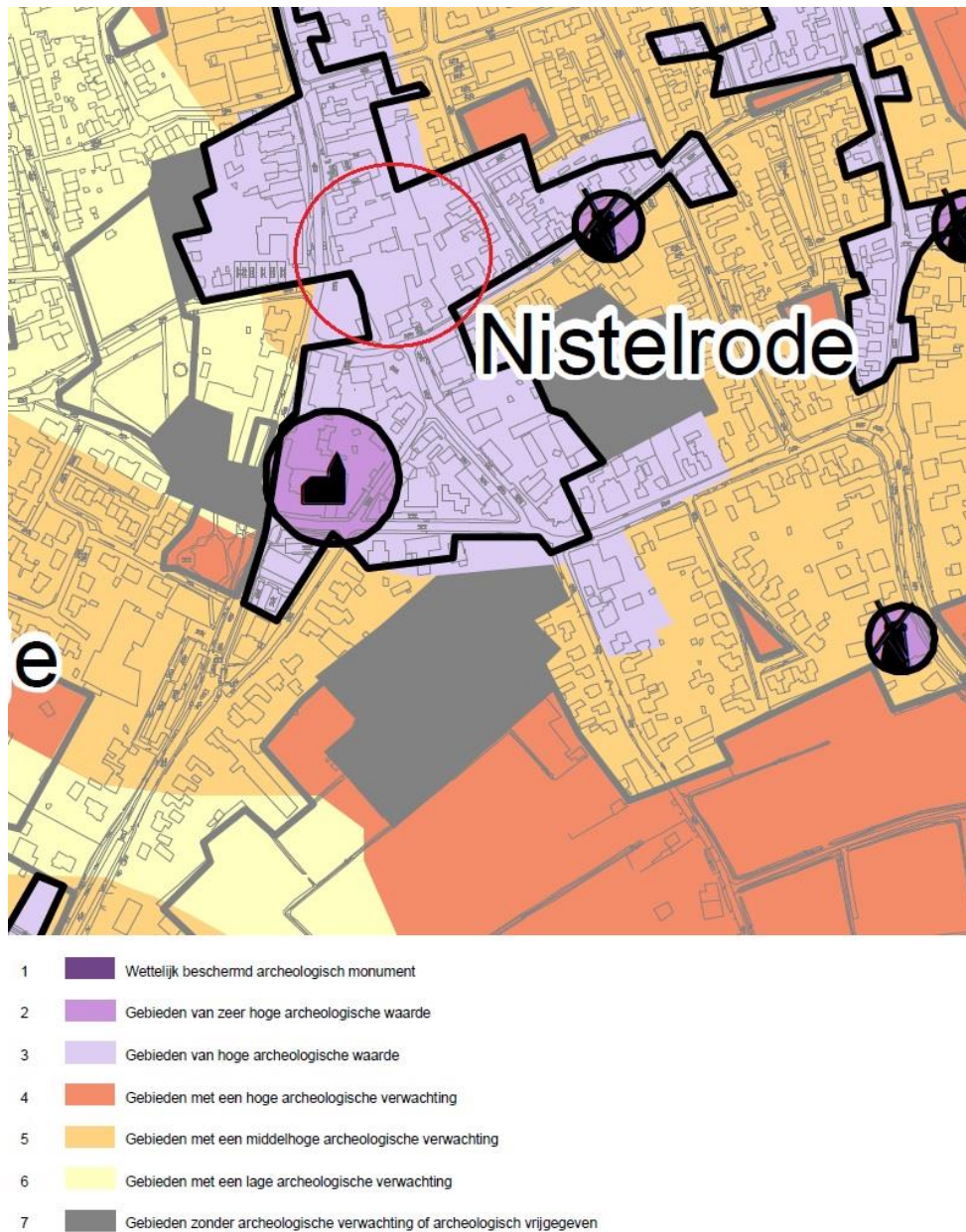
Figuur 1. Ligging plangebied. Bron: Luchtfoto Kadaster, 2017

In de huidige situatie kan het plangebied opgedeeld worden in drie delen. In het noordoosten staat de bedrijfsbebouwing van de voormalige vestiging van Kling van Dinther. Deze gebouwen staan al enkele jaren grotendeels leeg. Het terrein is bereikbaar via het Toniesplein en afgesloten met een hekwerk. Aan de zuidwestzijde ligt het terrein van het voormalige Partycentrum De Brouwershoeve, dat in 2005 is afgebrand. Sinds die tijd ligt het terrein braak en wordt het in de zomer onder andere gebruikt als beachvolleybalveld. Tenslotte zijn in het zuiden van het plangebied Cafetaria 't Tramplein en Eetcafé 't Pumpke gesitueerd met aan de Kromstraat en Raadhuisplein een terras.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied kent, conform de archeologische verwachtingswaardekaart van de gemeente Bernheze (2011), een hoge archeologische verwachting en valt het deels binnen de zone 'historisch element'. Voor de hoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40

centimeter en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² buiten de reeds verstoorde delen (door bijvoorbeeld funderingen of kabels en leidingen).



Figuur 2. Uitsnede archeologische verwachtingswaardekaart. Bron: gemeente Bernheze

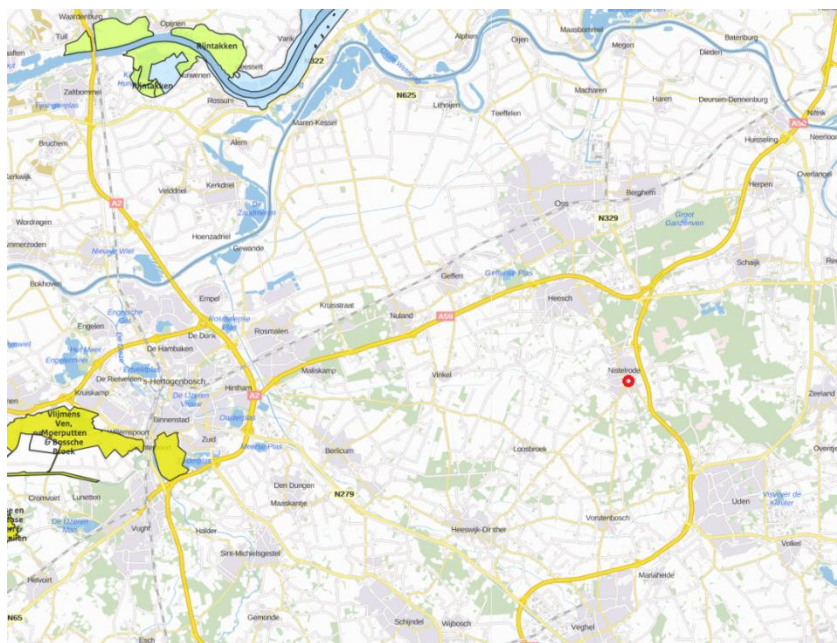
Verder ligt het plangebied niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status (figuur 3-7).

Het plangebied grenst in het zuiden en westen aan het Tramplein en het Raadhuisplein. Deze zijn beide volgens de gemeentelijke welstandsnota aangemerkt als 'Het historisch dorpscentrum - Nistelrode centrum'.

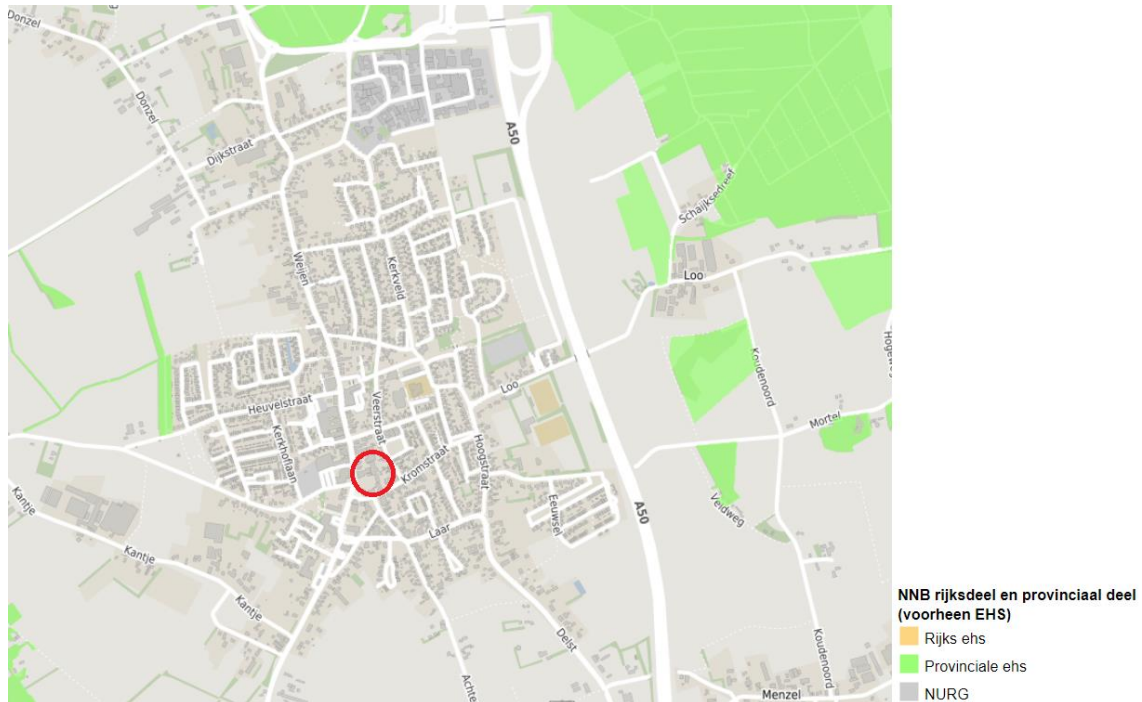


Figuur 5. Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. zeer kwetsbare gebieden. Bron: Provincie Noord-Brabant

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Rijntakken en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en bevinden zich op circa 17,5 km afstand. De afstand tot NNB-gebied bedraagt circa 600 meter.



Figuur 6. Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. Natura 2000-gebieden. Bron: Aeries Calculator



Figuur 7. Ligging plangebied t.o.v. NNB-gebieden. Bron: Provincie Noord-Brabant

Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en re-generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

- Het plangebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen: het plangebied is geen producent van vernieuwbare hulpbronnen zoals biomassa (hout) of van milieuvorraden (zoals drinkwater);
- Het plangebied heeft in het huidige gebruik een geringe functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft een beperkte functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

Al met al heeft het plangebied geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

2.2. Kenmerken van het plan

De beoogde ontwikkeling bestaat uit verschillende onderdelen. Aan de zuid- en westkant van het plangebied worden twee appartementengebouwen gerealiseerd. Eén gebouw krijgt een centrumfunctie in de plint met daarboven woningen, het andere appartementengebouw wordt volledig ingericht ten behoeve van het wonen. Op het achterliggende terrein wordt een parkeerterrein gerealiseerd met aan de randen drie patiowoningen. In totaal worden er 23 woningen gerealiseerd. Tot slot krijgt Eetcafé 't Pumpke een beperkte mogelijkheid om aan de voorzijde een orangerie te realiseren. De bestaande mogelijkheid om de verdieping van Eetcafé 't Pumpke ook ten behoeve van horeca te gebruiken komt te vervallen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt Cafetaria 't Tramplein en de voormalige bedrijfspanden van Kling van Dinther gesloopt.

Ter hoogte van het voorziene parkeerterrein wordt in het bestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier onder voorwaarden op termijn ook woningen mogelijk te maken. Het aantal en de typologie van de te realiseren woningen moet aansluiten bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Middels randvoorwaarden die met de inzet van deze wijzigingsbevoegdheid samen hangen, wordt voorkomen dat er nadelige effecten op het milieu kunnen ontstaan.



Figuur 8. Totaaloverzicht ontwikkeling met het Raadhuisplein in het zuiden. Bron: architectenbureau Visser en Bouwman bv

Gebouw A

Ten noorden van Eetcafé 't Pumpke wordt een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van 8 appartementen op de verdiepingen en een centrumfunctie (zoals horeca, detailhandel of dienstverlening) en enkele bergingen in de plint. Eén van de appartementen wordt uitgevoerd als penthouse en krijgt op de begane grond een eigen parkeergarage voor 2 auto's. Dit appartementengebouw is georiënteerd op het Raadhuisplein en bestaat hoofdzakelijk uit twee lagen plus een kap, waardoor het nieuwe gebouw hoger wordt dan de naast gelegen gebouwen, maar qua maat en schaal aansluit bij het tegenover gelegen Oude Raadhuis en de woningen aan de overzijde van de Laar. Door de gevelverspringingen en de verschillende kleurstellingen oogt het nieuwe complex kleinschaliger en vult deze het afwisselende beeld aan het Raadhuisplein aan. Het ontwerp van dit gebouw is in overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen.

Tussen gebouw A en Eetcafé 't Pumpke is een kleinschalige uitbreiding van het eetcafé voorzien. Deze uitbreiding past richting het Raadhuisplein niet binnen de regels van de vigerende beheersverordening en is derhalve meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Gebouw B

Gebouw B in het zuiden van het plangebied en ten oosten van Eetcafé 't Pumpke, wordt geheel ontwikkeld voor wonen. Hier worden in totaal 12 appartementen ontwikkeld. Dit gebouw is georiënteerd op de kruising van het Tramplein, de Kromstraat en de Tramstraat. Het nieuwe gebouw bestaat uit twee lagen en een kap, met twee kopgevels richting het Tramplein. Ten oosten van het beoogde nieuwe appartementengebouw worden bergingen gerealiseerd voor de appartementen.

Patiowoningen

In het noordelijkste deel van het plangebied worden drie patiowoningen ontwikkeld.

Verkeer en parkeren

Het middengedeelte van het plangebied, achter de huidige en beoogde bebouwing aan de Laar/Raadhuisplein en de Kromstraat/Tramplein wordt voornamelijk ingevuld met ruimte voor parkeren. Een deel van deze parkeerplaatsen zal uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners van de nieuwe appartementen.

Op een werkdagavond is de parkeervraag het hoogst (55 parkeerplaatsen). In het plangebied worden 94 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan meerdere privé parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat er genoeg parkeerplaatsen worden voorzien.

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 120 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Op een gemiddelde werkdag bedraagt de verkeersgeneratie dan circa 132 mvt/etmaal. Enkele parkeerplaatsen worden ontsloten op de Toniesplein en de Kromstraat, dit leidt tot een beperkte verkeerstoename wat opgaat in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. Naar verwachting ontsluit het merendeel van het verkeer in noordelijke richting op de Laar. De verkeerstoename op het noordelijk wegvak van de Laar bedraagt hierdoor 88 mvt/etmaal. In een maatgevend spitsuur wordt circa 10% van de etmaalwaarde afgewikkeld. Deze circa 9 motorvoertuigen kunnen merkbaar zijn op de Laar maar zullen niet tot knelpunten leiden in de verkeersafwikkeling. De verkeerstoename in zuidelijke richting van de Laar is minder met circa 44 mvt/etmaal en circa 4 motorvoertuigen in het drukste uur. Verwacht kan worden dat dit aantal zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. Alle parkeerplaatsen worden ontsloten via de Laar. Dit betekent voor de woningen aan het Toniesplein een afname van de verkeersbewegingen van 114 mvt/etmaal naar 0 mvt/etmaal.

Cumulatie met andere plannen

In de directe omgeving zijn geen relevante ruimtelijke ontwikkelingen bekend waar in de m.e.r.-beoordelingsnotitie rekening mee dient te worden gehouden.

3. Kenmerken van de milieueffecten

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse en onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar dit bestemmingsplan.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang op omliggende wegen met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is) op bestaande geluidgevoelige functies. De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 120 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. De verkeersafwikkeling wordt beoordeeld op een gemiddelde werkdag. De verkeersgeneratie wordt hiervoor vermenigvuldigd met de factor 1,1. Op een gemiddelde werkdag bedraagt de verkeersgeneratie dan circa 132 mvt/etmaal.

Naar verwachting ontsluit het merendeel van de rest van het verkeer in noordelijke richting op de Laar (circa 2/3). De verkeerstoename op het noordelijk wegvak van de Laar bedraagt hierdoor 88 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Gelet op deze ontsluitende functie zal de extra bijdrage van verkeer in geen geval leiden tot een toename van verkeer met meer dan 40%. Nader onderzoek op bestaande woningen is derhalve vanuit het aspect wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

In het plangebied zelf worden ook woningen ontwikkeld. Deze woningen liggen binnen de invloedssfeer van een aantal 30 km/u wegen zoals de Laar en het Raadhuisplein. Het kader van de Wgh is akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is ten behoeve van het bestemmingsplan wel akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting gemeten wordt op de gevels van gebouw A, namelijk 62 dB. Ter hoogte van de gevels van gebouw B bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 61 dB. Dit is hoger dan de algemene voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB (in het geval dat de Wgh van toepassing zou zijn). Het plangebied ligt in het centrum van Nistelrode. Het plaatsen van geluidschermen is vanwege de ligging niet mogelijk/wenselijk en bronmaatregelen zijn in het onderhavige geval niet van toepassing (verkeersmaatregelen en aanpassen wegdek liggen niet binnen de mogelijkheden van het plan). Vanuit het perspectief van de Wgh is er in het kader van verkeerslawaaï dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Om te voldoen aan de binnenwaarden uit het Bouwbesluit dient rekening te worden gehouden met de berekende geluidbelasting exclusief de aftrek in het kader van art. 110g Wgh. De minimaal te realiseren geluidwering van de hoogst geluidbelaste appartementen dient op grond van het Bouwbesluit 2012 dan ook $GA;k = 67 - 33 = 34 \text{ dB(A)}$ te bedragen.

Inrichtingslawaaai

Ter plaatse van het plangebied wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Voor een parkeerterrein geldt conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan de richtafstand wordt niet voldaan voor de omliggende woningen. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege het parkeerterrein bedraagt maximaal 52-55 dB(A) invallend op de gevels van de nieuwe appartementengebouwen en patiowoningen die naar het parkeerterrein zijn gericht. Ter plaatse van bestaande woningen bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten hoogste 50 dB(A), overeenkomend met de richtwaarde volgens de VNG-brochure.

De geluidsniveaus ter plaatse van de nieuwe woningen zijn hoger dan de algemene richtwaarde van 50 dB(A). Deze richtwaarden hebben geen wettelijke status, maar zijn algemeen aanvaarde waarden. Het is mogelijk om op basis van een bestuurlijke afweging af te wijken van deze richtwaarden. De VNG-brochure biedt hiervoor een stappenplan. Dit stappenplan is gericht op inrichtingslawaaai. Een openbaar toegankelijk parkeerterrein kan daarmee worden vergeleken, maar de geluidemissie is tevens vergelijkbaar met wegverkeerslawaaai op 30 km-wegen. Omdat de berekende geluidsniveaus niet meer bedragen dan 55 dB(A) worden deze als aanvaardbaar geacht (overeenkomend met de stap 3 geluidsniveaus uit de VNG-brochure).

Maximale geluidsniveaus

Het parkeerterrein in het plangebied heeft een openbaar karakter, met een aantal privé parkeerplaatsen. Vanwege de aard van het parkeerterrein is het gebruik gedurende 24 uur per dag toegestaan en gezien de korte afstand tot met name de nieuw te realiseren woningen, zijn de te verwachten maximale geluidsniveaus relatief hoog, afgezet tegen een toetsingskader dat is gebaseerd op inrichtingslawaaai.

In de overweging om deze ontwikkeling als toelaatbaar te achten, kan worden meegenomen dat het geluid vanwege het parkeerterrein ook kan worden gezien als wegverkeerslawaaai. Maximale geluidsniveaus worden in de beoordeling van wegverkeerslawaaai niet meegenomen.

Daarnaast zal in het algemeen de parkeerdruk in de avond- en nachtperiode significant minder zijn dan in de dagperiode. Gezien de ligging in het centrum en de hoogte van de appartementengebouwen, zijn afschermende voorzieningen ten behoeve van de nieuwe woningen niet mogelijk. Mogelijke maatregelen t.b.v. het akoestisch klimaat kunnen worden gevonden in de geluidwering van de gevels. In het kader van wegverkeerslawaaai is voor de hoogste geluidbelaste gevels een geluidwering nodig van ten minste $G_{A;k} = 34$ dB(A).

Voorgesteld wordt om voor alle nieuwe woningen in het plan de gevelgeluidwering op een vergelijkbaar niveau te brengen, zodat aan de algemene binnenwaarde voor maximale geluidsniveaus van 45 dB(A) in de nachtperiode kan worden voldaan.

Voor bestaande woningen zijn gevelmaatregelen niet mogelijk. Het hoogst berekende maximale geluidsniveau bedraagt $L_{Amax} = 65$ dB(A). Uitgaande van een minimaal aanwezige geluidwering van 20 dB(A) wordt nog aan de binnenwaarde van 45 dB(A) voldaan.

Daarbij dient tevens vermeld te worden dat er in de huidige situatie ook een parkeerterrein aanwezig is voor Kling van Dinther met de daarbij behorende geluidsbelasting. In de toekomstige situatie worden er nog patiowoningen tussen geplaatst.

Luchtkwaliteit

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 120 mvt/etmaal (zie hoofdstuk 2). Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO₂ 0,09 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM₁₀ 0,02 µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		120
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,09
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9. Resultaten NIBM-tool

Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat ter plaatse ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Verder ligt het plangebied niet binnen een PR 10⁻⁶-contour van een risicobron. Circa 730 meter ten oosten van het plangebied ligt de A50 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het maatgevende invloedsgebied is 880 meter vanwege de stofcategorie LT2. Vanwege de ligging van het plangebied binnen dit invloedsgebied is een beperkte verantwoording groepsrisico opgenomen in het bestemmingsplan.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling neemt de risico's op rampen door klimaatverandering niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Bodem en water

Bodem

In 2012 is door Milon voor een groot deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormden geen milieuhygiënische belemmering. Conform het bodembeleid welke door de gemeente Bernheze wordt gehanteerd is een bodemonderzoek maximaal 5 jaar geldig met een verlengingstermijn van 5 jaar nadat een onderzoek van de bovengrond inderdaad heeft uitgewezen dat de locatie in de afgelopen 5 jaar niet is verontreinigd. Aanvullend onderzoek naar de ondergrond en het grondwater kan dan (meestal) achterwege blijven. Omdat het bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar, wordt een nieuw verkennend bodemonderzoek naar de bovengrond uitgevoerd. Omdat in het verleden resten puin en asbestverdacht materiaal zijn aangetroffen wordt er tevens een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden voor vaststelling van het bestemmingsplan bijgevoegd. Indien alsnog ernstige verontreinigingen worden aangetroffen dienen deze te worden gesaneerd. De beoogde ontwikkeling heeft verder geen nadelige effecten op de bodem.

Water

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen watergangen aanwezig. Het plangebied ligt ook niet in de kern- /beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied reeds verhard. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak met 296 m² toe. Omdat de toename minder is dan 2.000 m² is in principe watercompensatie niet noodzakelijk. Conform het beleid van zowel gemeente als waterschap dient de uitbreiding echter hydrologisch neutraal te zijn. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient conform de Brabantbrede Keur 2015 te worden berekend met de rekenregel: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (m). In voorliggende situatie wordt niet alleen gerekend met de toename van het verhard oppervlak, maar met het geheel aan verharding in de toekomstige situatie.

Voor voorliggende ontwikkeling is er om deze reden sprake van een compensatieplicht van afgerond 297,5 m³. Deze is als volgt berekend. Daarbij is zoals rekening gehouden met een gevoeligheidsfactor van 1 zoals vastgelegd voor deze locatie in de Keur van het waterschap.

$$5.109 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 297,5 \text{ m}^3$$

De hoogte van het plangebied zal worden afgestemd op de hoogte van de omliggende pleinen en wegen. Naar verwachting zal de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) hoger staan dan gemiddeld gezien de aanwezige wijstgronden. Indien er sprake is van een dergelijk hoge grondwaterstand zal worden gezocht naar een oplossing die het regenwater zeer ondiep in de bodem infiltreert. Een mogelijke oplossing is het realiseren van een waterbergende fundering onder de rijbaan met toepassing van straatkolken en infiltratieboxen. De kolken lozen het regenwater door middel van infiltratieboxen in de waterbergende fundering. De oppervlakte van de rijbaan is 1.200 m² en uitgaande van 40% holle ruimte in de waterbergende fundering betekent dit dat er een waterbergende fundering benodigd is van 60 cm dik om een waterbergend vermogen van circa 300 m³ te verkrijgen. Indien het wenselijk blijkt kan dit pakket dunner worden uitgevoerd door ook onder de parkeerplaatsen een dergelijke waterbergende fundering aan te brengen. Het een en ander zal in overleg met de gemeente nader worden uitgewerkt en waar nodig worden mogelijke alternatieven bekeken. De beoogde nieuwbouw wordt aangesloten op een gescheiden rioleringstelsel.

Natuur

Gebiedsbescherming

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven maakt het plangebied geen deel uit van beschermd natuurgebied zoals Natura-2000 of Natuurnetwerk Brabant. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding, vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie of verstoring van de natuurgebieden.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar mogelijk aanwezige beschermde plant- en diersoorten ter hoogte van het plangebied. Deze inventarisatie is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Uit de inventarisatie blijkt dat er geen beschermde plantsoorten ter hoogte van het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied bezit tevens geen mogelijkheden voor vleermuizen en vogels om er te verblijven. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Brabant. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In hoofdstuk 2 is reeds beschreven dat het plangebied in het zuiden en westen grenst aan het Tramplein en het Raadhuisplein die zijn aangemerkt als 'Het historisch dorpscentrum - Nistelrode centrum'.

Omdat het plangebied grenst aan een cultuurhistorisch waardevol gebied is vooraf overleg gevoerd over het voorgenomen ontwerp voor de nieuwbouw. De uitbreiding ter plaatse van Eetcafé 't Pumpke wordt pas later verder vormgegeven en was geen onderdeel van dit overleg. Met een gecombineerde welstands- en monumentencommissie is in de vergadering van 31 mei 2018 het ontwerp besproken. De commissie heeft het plan geaccordeerd en daarmee bevestigd dat het ontwerp voldoet. Dit heeft deze commissie bevestigd bij brief van 12 juni 2018. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen in het kader van welstand en cultuurhistorie.

Archeologie

Uit hoofdstuk 2 blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft en dat het deels binnen de zone 'historisch element' valt. In 2012 is door BAAC een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat voor een deel van de gronden nader onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk is als de verstoringsdiepte van de nieuwe bebouwing dieper en qua oppervlakte groter is dan de diepte en het oppervlak van de reeds verstoorte gronden.

Ter hoogte van de gebieden met een hoge archeologische verwachting worden gebouw A, gebouw B en enkele bergingen gerealiseerd. Er wordt er daarnaast vanuit gegaan dat ook ter hoogte van Eetcafé 't Pumpke sprake zal zijn van een hoge verwachtingswaarde. De gebouwen worden grotendeels gebouwd ter hoogte van de voormalige bebouwing van de Brouwershoeve en de bestaande bebouwing van Cafetaria 't Tramplein waar reeds funderingen van circa 80 cm diep aanwezig zijn en waar uit onderzoek is gebleken dat de gronden tot maximaal 90 cm in het verleden ontgraven zijn. Er wordt voor de nieuwe gebouwen geen gebruik gemaakt van deze bestaande funderingen. Er zullen nieuwe funderingen aangelegd worden met eveneens een diepte van circa 80 cm. De uitbreiding van Eetcafé 't Pumpke is daarnaast derhalve beperkt dat hier geen onderzoeksplicht uit vloeit.

Omdat de gronden ter plaatse van de nieuwbouw of een lage archeologisch verwachtingswaarde hebben of reeds tot diepte geroerd zijn, wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat rekening moet worden gehouden met:

- Voldoende gevelgeluidwering bij de nieuwe woningen;
- Watercompensatie van 297,5 m³.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen kunnen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure.