

Bestemmingsplan

Uitbreiding Van Tilburg Laar 8 Nistelrode,

toevoegen monumentale langgevelboerderij

Gemeente Bernheze



Bestemmingsplan

Uitbreiding Van Tilburg, Laar 8 Nistelrode, toevoegen monumentale langgevelboerderij

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Oktober 2014

Vastgesteld:

30 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252650-01A

REG03-0252650-01A

TEK03-0252650-01A

Identificatienummer:

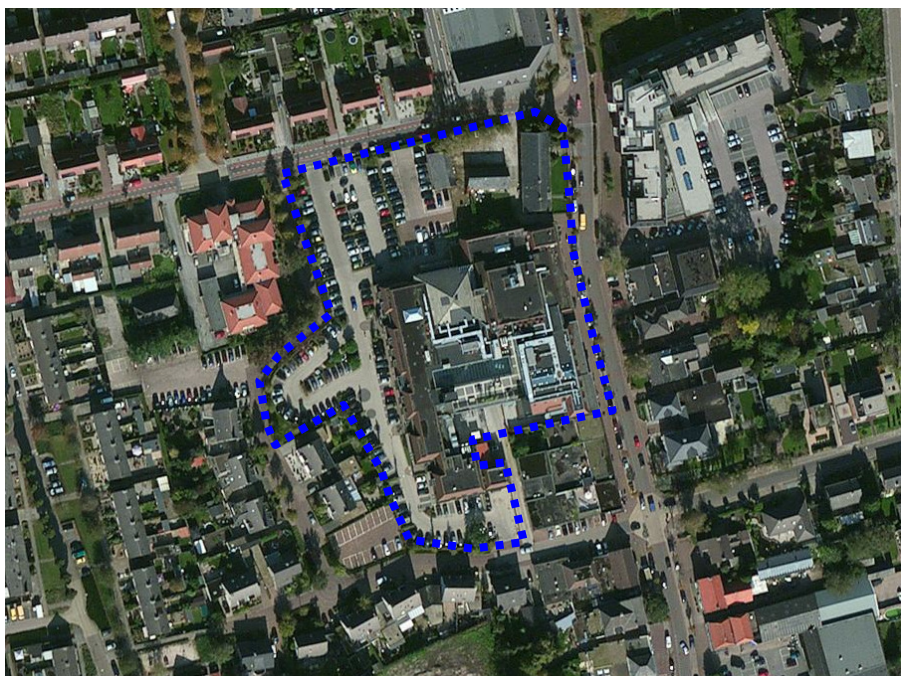
NL.IMR0.1721.BPVanTilburgLaar8-vg01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Inhoud van de toelichting	3
2	Bestaande situatie plangebied	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	5
2.3	Ontsluiting en parkeren	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	10
3.3	Verkeer en parkeren	12
3.4	Verkeer en openbare ruimte.	13
3.5	Vertaling naar bestemmingsplan	14
4	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.4	Conclusie	22
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Water	23
5.2	Bodem	27
5.3	Geluid	27
5.4	Luchtkwaliteit	27
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	28
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Kabels en leidingen	30
5.8	Flora en fauna	31
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
6	Financiële haalbaarheid	35
7	De bestemmingen	37
7.1	Het juridische plan	37
7.2	Bestemming	37
8	Procedure	39
8.1	Overleg provincie Noord-Brabant	39
8.2	Regionale afstemming.	39
8.3	Vooroverleg, ter-visie-legging en vaststelling	40

Bijlagen:

1. Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 13 januari 2014
2. Verkeerskundige visie op 't Laar Nistelrode, 17 april 2013
3. Quickscan Flora en fauna, Croonen adviseurs, 2013
4. Nader onderzoek vleermuizen, Van der Molen Groenconsult, oktober 2014



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren is Van Tilburg- Mode & Sport uitgegroeid tot een groot modewarenhuis van bijna 10.000 m² bvo. Van Tilburg heeft een (boven)regionale aantrekkingskracht met ruim 700.000 bezoekers/ klanten per jaar en biedt werk aan 345 werknemers.

Van Tilburg B.V. is voornemens de huidige detailhandelsvestiging aan Laar 8 te Nistelrode uit te breiden. Ten behoeve van de uitbreiding worden de bestaande, naast de winkel gelegen, monumentale langgevelboerderij en vrijstaande stal betrokken bij de winkel. De oude wagenschuur wordt gesloopt en het aantal parkeerplaatsen wordt op maaiveld uitgebreid.

Herbestemming van de monumentale boerderij aan Laar 2 te Nistelrode, als onderdeel van Van Tilburg, is voornamelijk gericht op ethische, ruimtelijke en planologische kwaliteitsverbetering, zowel voor Van Tilburg als voor Nistelrode in het algemeen. Het primaire doel is niet zozeer een kwantitatieve uitbreiding, maar veeleer creëren van meer winkelbeleving en verblijfskwaliteit.

Het initiatief draagt bij aan de opwaardering van het centrumgebied van Nistelrode. De gemeente is daarom bereid medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan voor de locatie. Er dient daarom specifiek voor de locatie een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

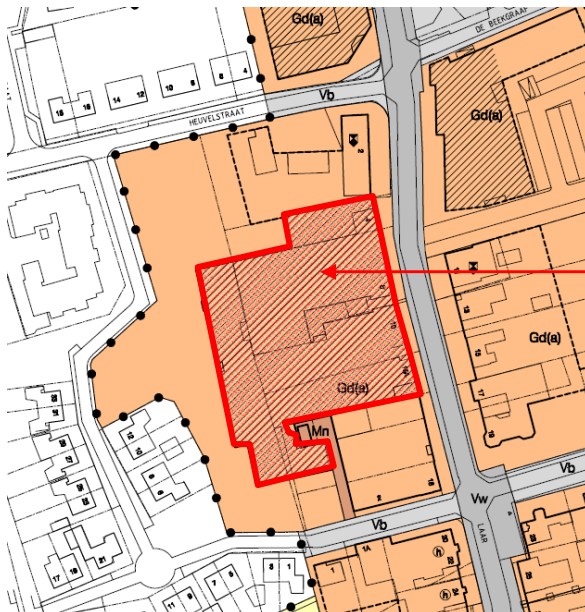
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het centrum van Nistelrode aan de Laar. Het plangebied betreft de huidige bebouwing van de winkel van Van Tilburg (percelen Laar 4 t/m 10A), het ten westen en ten noorden gelegen parkeerterrein en perceel Laar 2.

De begrenzing wordt gevormd door de Heuvelstraat in het noorden, de straat Den Hof en de achtertuinen van de woningen aan Den Hof 6 t/m 12 in het westen en zuiden en de hoofdstraat Laar in het oosten. Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

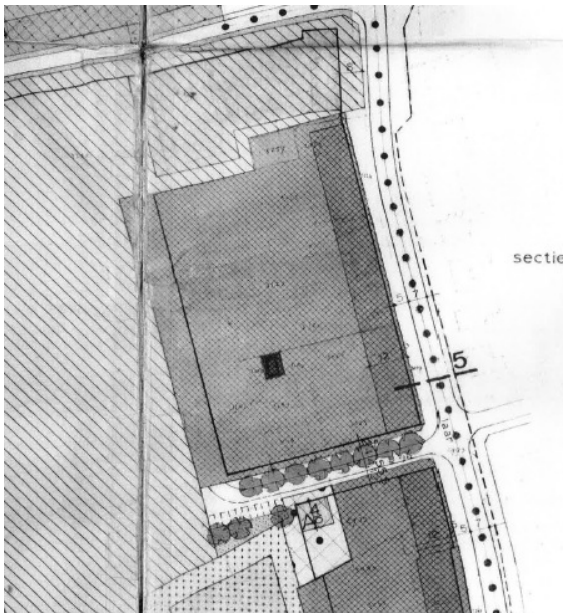
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren 2 bestemmingsplannen: 'Centrum Nistelrode' en 'Kerkhoflaan'. Het bestemmingsplan 'Centrum Nistelrode' is op 27 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Het plandeel met de bestemming 'Gemengde doeleinden a - Gd(a)' én de aanduiding 'grotere bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan', zover betrekking hebbende op het winkelpand van Van Tilburg Mode en Sport B.V. is echter door de Raad van State vernietigd. Hierdoor geldt hier weer het bestemmingsplan 'Kerkhoflaan' uit 1976.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Nistelrode'

gearceerd deel vernietigd
door uitspraak Raad van
State



Uitsnede bestemmingsplan 'Kerkhoflaan'

Het plangebied ter plaatse van het parkeerterrein en perceel Laar 2 hebben de bestemming 'Gemengde doeleinden a - Gd(a)' in het bestemmingsplan 'Centrum Nistelrode'. Het gebouw van Van Tilburg heeft de bestemming 'winkel, banken en horecabe-drijven'.

De gewenste uitbreiding past met betrekking tot het in gebruik nemen van meer dan 500 m² detailhandel echter niet binnen de vigerende bestemmingplannen. Om tot een goede actuele juridische regeling te komen is besloten het gehele terrein, dus niet alleen het perceel Laar 2, dat door Van Tilburg in gebruik is voor de gebouwen en het aansluitende parkeerterrein voor het centrum in één bestemmingsplan op te nemen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aan-gegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding ver-melde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn ge-maakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)-planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het be-stemmingsplan.

1.5 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situ-atie van het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en ge-meentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologi-sche aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financi-ele haalbaarheid besproken en is in hoofdstuk 8 een toelichting op de gevolgde proce-dures gegeven.



Heuvelstraat, zicht naar westen – Buitengebied



Heuvelstraat, zicht naar oosten – 't Laar



Parkeerterrein Van Tilburg aan Heuvelstraat



Parkeerterrein Van Tilburg zicht op boerderij en erf



Doorzicht door boerderij



Zicht op zijkant Van Tilburg



Boerderij Laar 2 op hoek Heuvelstraat



Boerderij Laar 2 met aansluiting op Van Tilburg

2 Bestaande situatie plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Nistelrode, aan de straat Laar.

De winkelbebouwing is geheel gelegen aan de Laar. Tussen de winkelbebouwing en de woonbebouwing aan Den Hof is een groot parkeerterrein gelegen. De bebouwing van de huidige winkel Van Tilburg is door alle uitbreiding grootschalig van karakter geworden (bijna 10.000 m² bvo). De bebouwing op perceel Laar 2 maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint langs de Laar. Dit lint bestaat voornamelijk uit woningen, winkels en andere voorzieningen. De omringende bebouwing rond de Van Tilburg-locatie kent een afwisseling van kleinschalige lintbebouwing en nieuwere grootschaliger (woon)bebouwing.

De bebouwing van Van Tilburg is tot stand gekomen door diverse uitbreidingen door de jaren heen:

- In 1961 is Van Tilburg gestart op Laar 8. In de jaren daarna breidt Van Tilburg zich steeds verder uit;
- In 1989 wordt een terrein aangekocht zodat een uitbreiding aan de achterzijde mogelijk wordt;
- In 2002 wordt het pand ten noorden van de winkel bij de zaak getrokken;
- In 2007-2008 worden de woonzaak ten zuiden van de winkel en de cafézaal ten zuiden daarvan ook opgenomen in VanTilburg.

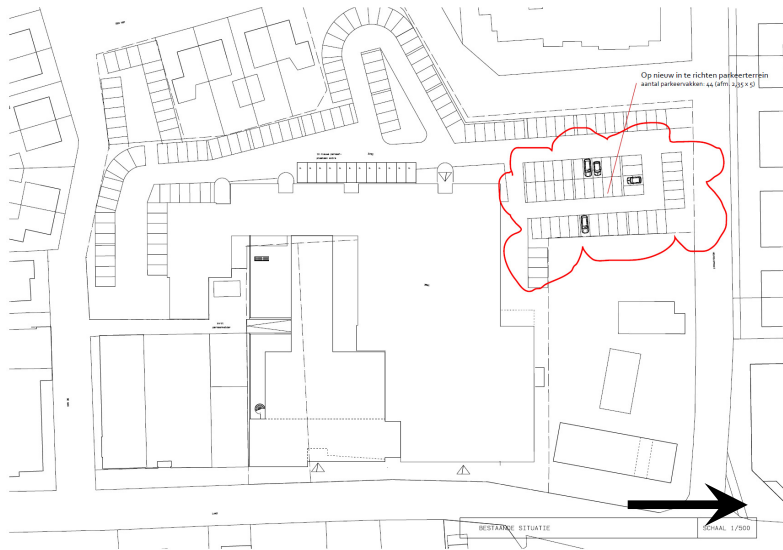
Naast deze grote aaneengesloten winkel is in 2012 in het pand op de hoek Wan – Laar een outletstore geopend. Daarnaast wordt dit jaar de voormalige Jumbo-winkel omgebouwd tot een grote nieuwe zaak waarin de sportafdeling gevestigd wordt zodat in de bestaande winkel ruimte ontstaat voor de huisvesting van de internetverkoop (kantoorruimte).

De hoogte van de bebouwing in het centrumgebied is over het algemeen drie tot vier bouwlagen. Ook de bebouwing van Van Tilburg past hier in. De monumentale bebouwing op het perceel Laar 2 is hiervan afwijkend slechts 1 laag met een kap.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied is een combinatie van detailhandel (kleding en sport) en parkeren aanwezig. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en andere detailhandelsvestigingen.

2.3 Ontsluiting en parkeren



Huidige situatie parkeerterrein (Bron: HilberinkBosch architecten)

Ten westen van de bebouwing van Van Tilburg en perceel Laar 2 is een groot parkeerterrein aanwezig ten behoeve van parkeren voor Van Tilburg en het centrum van Nistelrode. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats op de Heuvelstraat en Den Hof. Beide straten ontsluiten daarna op de Laar.



Zicht op parkeerterrein vanaf Heuvelstraat



Zicht op parkeerterrein vanaf Den Hof



Zicht op parkeerterrein vanaf zuidwesthoek Den Hof



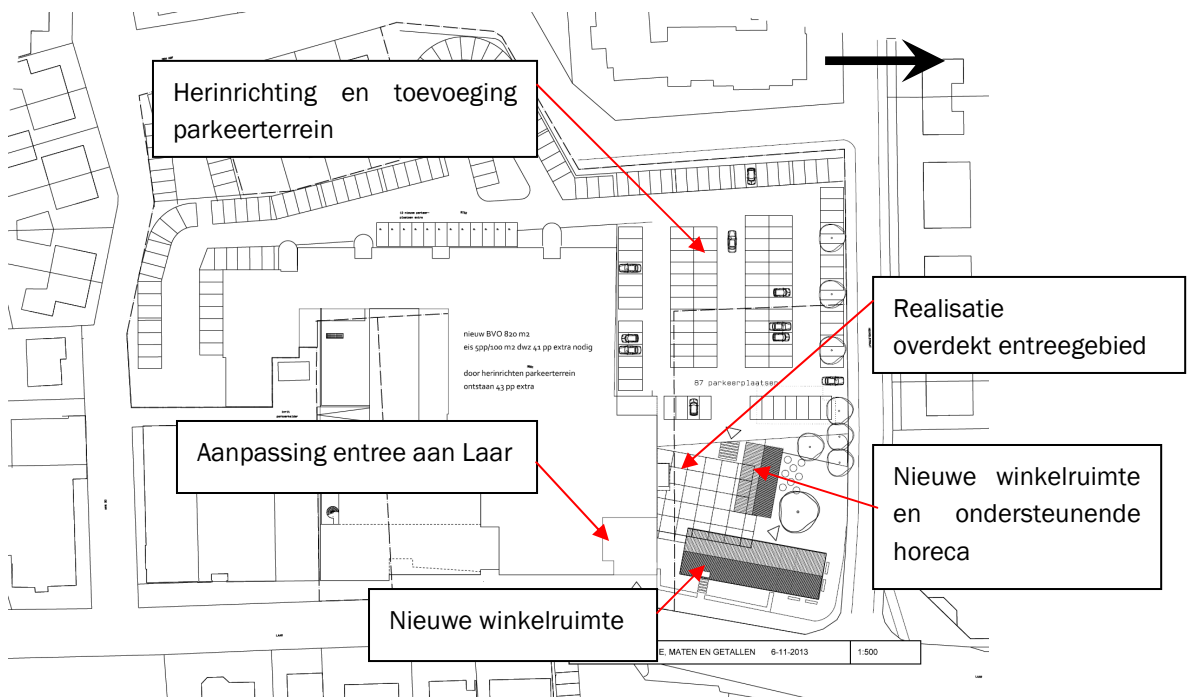
Entree parkeerterrein van Den Hof

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

De uitbreiding van Van Tilburg vindt plaats op perceel Laar 2. De bestaande monumentale langgevelboerderij en de vrijstaande stal blijven behouden en krijgen een nieuwe functie. De oude wagenshuur, achter op het terrein gelegen, wordt gesloopt.

Daarnaast wordt een nieuw overdekt entreegebied gemaakt waarmee de verschillende bouwdelen aan elkaar worden gekoppeld. Ook wordt een gedeelte van de voorgevel van de huidige winkel gewijzigd zodat deze meer aansluit bij de rest. Het plan behelst in totaal een uitbreiding van 520 m² bvo (exclusief het overdekte entreegebied).



Nieuwe situatie (bron: HilberinkBosch Architecten, 6 november 2013)

Een meerwaarde van het plan is dat met de realisatie de oude monumentale langgevelboerderij nieuw leven wordt ingeblazen en op deze wijze behouden blijft voor de toekomst. De historische bebouwing wordt door de ingebruikname weer beter erfahrbaar en krijgt weer een functie in het straatbeeld.

De langgevelboerderij is in 2001 aangewezen als rijksmonument. De boerderij vertegenwoordigt de laatste ontwikkelingsfase van de langgevelboerderij in de 20e eeuw. De boerderij heeft een architectuurhistorisch belang vanwege de bijzondere samenhang tussen het exterieur en interieur van de boerderij en de gaafheid ervan.

Om de bestaande monumentale panden in hun waarde te behouden en toch de panden aan de bestaande winkel te koppelen wordt een overdekt entreegebied gerealiseerd dat qua uitstraling afwijkt van de historische bebouwing.

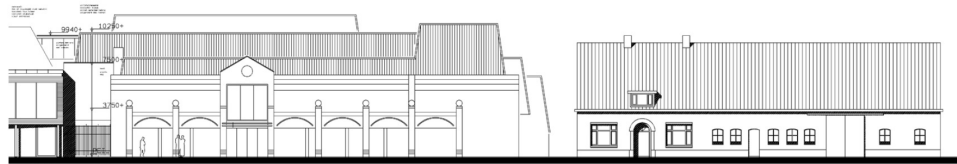


Impressies nieuwe situatie (bron: HilberinkBosch Architecten, juni 2014)

De glazen wanden en dak koppelen de verschillende gebouwen aan elkaar. Door de lichte constructie is het overdekte entreegebied duidelijk herkenbaar.

Dit overdekte entreegebied vormt dus de ingang naar de verschillende winkeldelen van Van Tilburg, maar is (tijdens openingstijden) tevens een doorgang van het parkeerterrein naar de andere winkels aan de Laar.

Naast de uitbreiding in winkeloppervlakte is de aanpassing van de gevels van de bestaande winkel de grootste verandering. De gevels aan de Laar en het parkeerterrein worden gemoderniseerd en aansluitend aan Laar 2 aangepast zodat deze goed aansluit aan het nieuwe overdekte entreegebied dat de verbinding maakt met de bestaande boerderijbebouwing.



AANZICHT LAAR, BESTAAND



AANZICHT LAAR, NIEUW



AANZICHT HEUVELSTRAAT, BESTAAND

AANZICHT HEUVELSTRAAT, NIEUW
AANZICHT HEUVELSTRAAT, NIEUW

Bestaande en nieuwe gevelaanzichten (bron: HilberinkBosch Architecten, 7 juli 2013)

Daarnaast biedt de ontwikkeling een kans om enkele verkeerskundige aspecten in de directe omgeving te verbeteren (zie paragraaf 3.3 en 3.4).

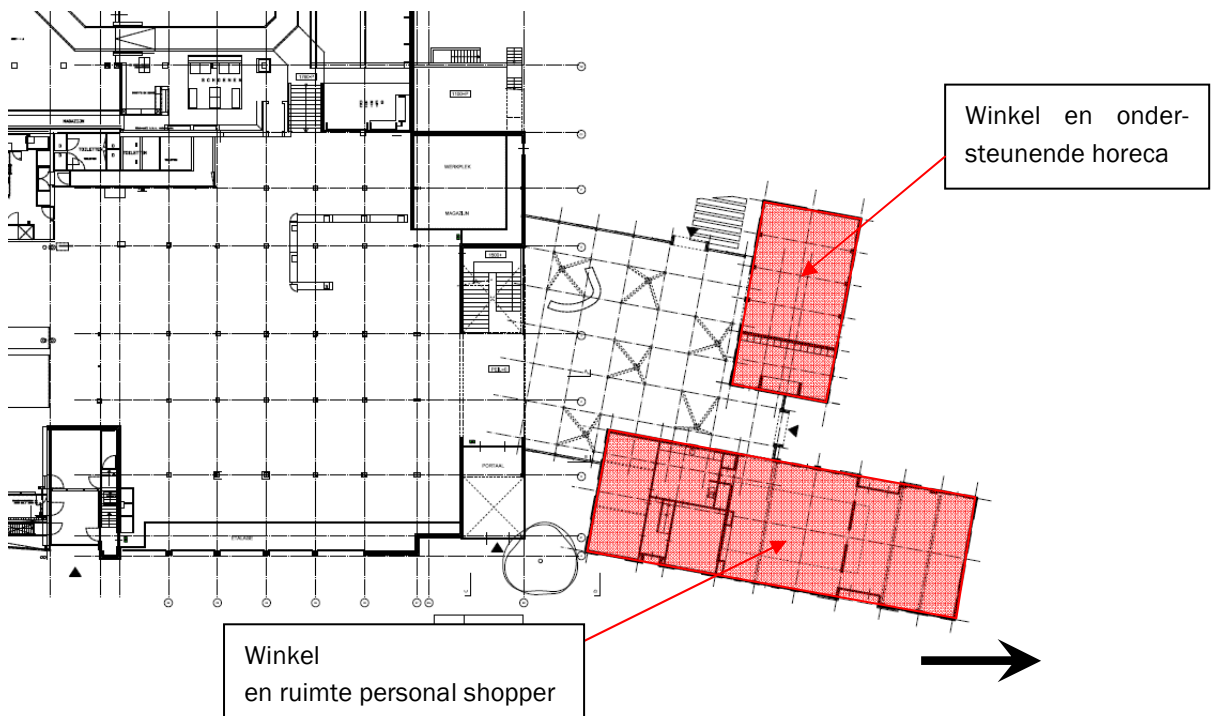
3.2 Functioneel

De boerderij wordt geheel in gebruik genomen als winkelruimte. De vrijstaande stal wordt een winkel/ondersteunende horeca. Zowel de boerderij als de stal worden met de huidige winkel verbonden door een overdekt entreegebied, grotendeels van glas.

3.2.1 Boerderij en vrijstaande stal

De boerderij (300 begane grond + 170 m² verdieping bvo) en vrijstaande stal (120 m² bvo) worden in gebruik genomen als winkelruimte inclusief een gedeelte personal shopping. In deze winkelruimten zullen naast kleding ook mode -accessoires, sieraden, tassen, woonattributen, cadeau-artikelen, boeken, tijdschriften, cosmetica, wellnessproducten, lifestyle- en designartikelen en huishoudelijke artikelen verkocht gaan worden. Deze artikelen betekenen een uitbreiding van het assortiment in kwalitatieve zin. Dus niet alleen uitbreiding met nog meer kleding. In de boerderij is ook rekening gehouden met een kantoorruimte.

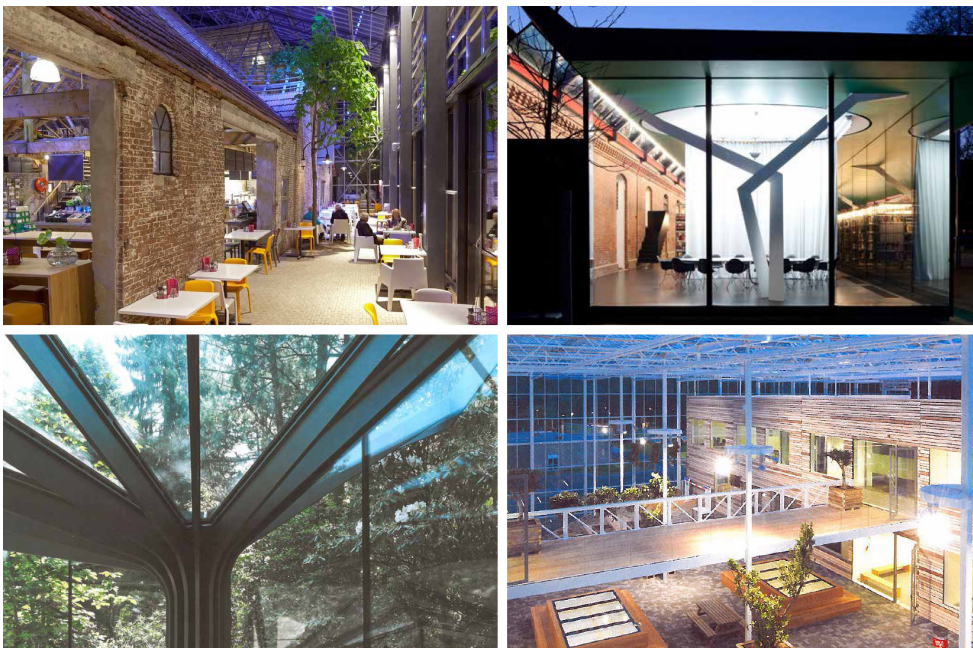
Naast de winkelruimten wordt in de stal ondersteunende horeca gerealiseerd die zowel naar het entreegebied/parkeerterrein als naar de Heuvelstraat uitstraling heeft. Aan de Heuvelstraat zal ook een terras gemaakt worden, waarmee de uitstraling van de hoek Laar/Heuvelstraat vriendelijker wordt. De ondersteunende horeca is alleen geopend tijdens de openingstijden van de winkel. Aan de Heuvelstraat is ook een ingang naar het overdekte entreegebied.



Concept invulling bestaande bebouwing (bron: HilberinkBosch Architecten, juni 2014)

3.2.2 Overdekt entreegebied.

Het overdekte entreegebied (296 m²) vormt de ingang naar de verschillende winkel delen van Van Tilburg. Tijdens de openingstijden van de winkel is het overdekte entreegebied tevens een doorgang van het parkeerterrein naar de andere winkels aan de Laar. In deze ruimte zal een receptiebalie, garderobe, lockerruimte en toiletgroep worden gerealiseerd. Aansluitend aan de ondersteunende horeca wordt ook een inpandig terras gemaakt waarmee het openbaar karakter van het gebied wordt benadrukt. In het gebied kunnen ter ondersteuning van de omliggende winkelruimten beperkte uitstallingen worden opgericht.



Impressie nieuwe situatie en referentiebeelden entreegebied (bron: HilberinkBosch Architecten, juni 2014)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Parkeren

In het gemeentelijke parkeerbeleid geldt voor grootschalige detailhandel een parkeer-norm van 6,5 parkeerplaatsen (pp) per 100 m² bvo. Voor normale detailhandel in Nistelrode is de norm 3 pp/ 100 m² bvo. In 2008 is echter aan de hand van de werkelijke bezetting de parkeernorm voor Van Tilburg berekend. Deze kwam uit op 5 pp/100 m² bvo. Door het regionale karakter van Van Tilburg genereert deze een hogere parkeervraag dan de gemiddelde detailhandel, de norm van 5 pp/ 100 m² bvo is voor Van Tilburg dan ook een reële norm.

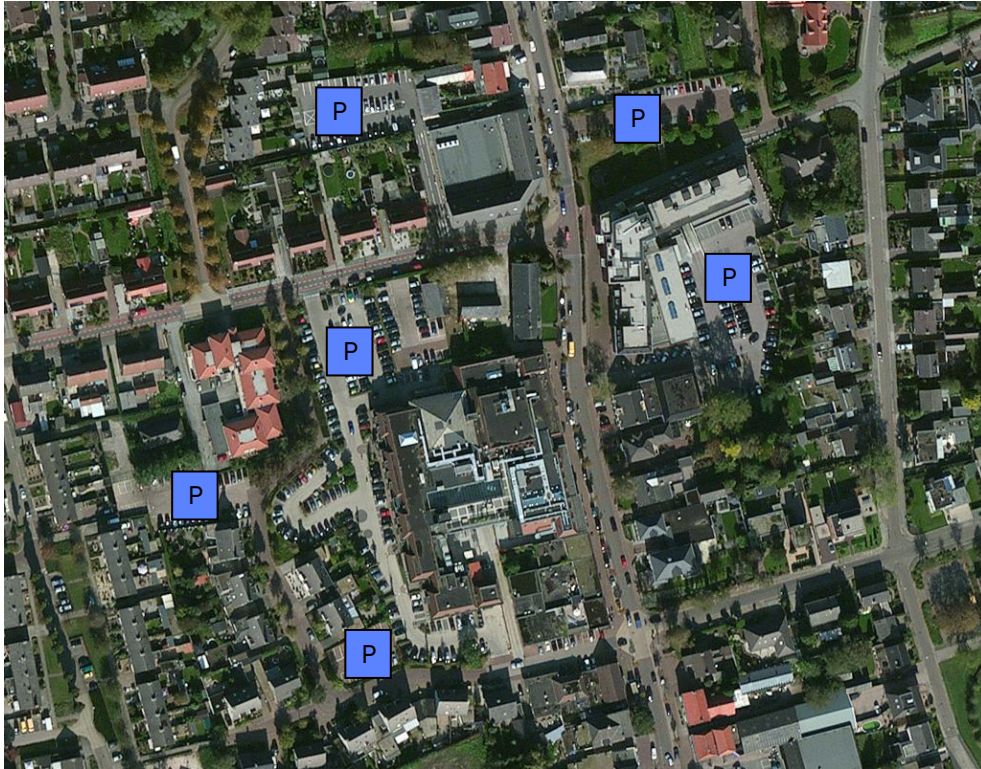
Wanneer deze norm wordt toegepast betreft dit (formeel) een afwijking van het huidige parkeerbeleid, omdat hierin voor grootschalige detailhandel een norm van 6,5 pp/ 100 m² is opgenomen. Het college is bevoegd om deze afwijking toe te staan en heeft dat reeds gedaan.



Eerder vergunde en toekomstige situatie inrichting parkeerterrein
(Bron: OSLO, ontwerp stedelijke en landschappelijke omgeving)

Het plan van Van Tilburg behelst een uitbreiding van 520 m² winkelruimte en 296 m² overdekt entreegebied. Het entreegebied is bedoeld om de panden van de oude langgevelboerderij met de huidige winkel te verbinden. Deze ruimte wordt niet als effectieve ruimte (zoals verkoopruimte, magazijn, e.d.) ingericht en genereert om die reden geen parkeerbehoefte. Deze ruimte wordt wel meegenomen in de bvo-berekening.

Het aantal extra op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen bij deze uitbreiding komt neer op $(520 + 296 = 816 / 100 =) 8,16 \times 5 = 41$ parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt uitgebreid en heringedeeld zodat er 41 parkeerplaatsen bijkomen. Hiermee wordt dus voldaan aan de nieuwe parkeerbehoefte.



Parkeerterreinen rondom Van Tilburg (bron: Bing maps)

Naast het parkeren achter (ten westen) van de van Tilburg winkel zijn er in de directe omgeving van de winkel nog diverse parkeerterreinen gelegen (zie voorgaande afbeelding). Om het zoekverkeer naar parkeerplaatsen beter te stroomlijnen wordt, naast de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, ook een dynamisch parkeerverwijssysteem toegepast. Hiermee kan ruim voor de ingang van de verschillende parkeerterreinen aangegeven worden of op een parkeerterrein nog parkeerplaatsen vrij zijn.

3.4 Verkeer en openbare ruimte.

De verkeersafwikkeling en parkeren vormen al jaren op piekmomenten het grootste knelpunt bij de Van Tilburg-winkel. In het Verkeerscirculatieplan (VCP) Nistelrode wordt dit uitvoerig beschreven en is een verbetertraject benoemd.

In 2012 is een onderzoek uitgevoerd naar welke invloed de diverse ontwikkelingen, waaronder de voorliggende uitbreiding van Van Tilburg, hebben op de verkeersafwikkeling en het parkeren in Nistelrode.

Uit het verkeersonderzoek naar de effecten op de nieuwe ontwikkelingen aan 't Laar (Visie op verkeer Nistelrode, zie bijlage) komt naar voren dat de ontwikkeling ca. 49 auto's per dag extra verkeer aantrekt. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding van Van Tilburg is daarmee nihil (0,4 %).

De uitbreiding zal dan ook niet of nauwelijks leiden tot extra vrachtverkeer.

De conclusie uit dit onderzoek is dat de uitbreiding van Van Tilburg mogelijk is, mits er een aantal verkeersmaatregelen worden genomen.

De volgende aanpassingen aan de verkeerssituatie worden daarom uitgevoerd (zie ook onderstaande tekening):

- aanbrengen van een dynamisch parkeerverwijssysteem dat verwijst naar beschikbare parkeerruimte;
- voetgangersgebied uitbreiden (ook voetpad langs Heuvelstraat);
- verplaatsen in-uitrit van parkeerterrein Tilburg naar het oosten om de zijstaten Den Hof / Poelstraat en de in-uitrit verder uit elkaar te leggen voor de verkeersveiligheid;
- invoering éénrichtingverkeer parkeerterrein Beekgraaf;
- een oversteekplaats (zebra) aanleggen nabij de toekomstige hoofdentree van Van Tilburg.



Met het doorvoeren van deze maatregelen wordt de situatie rondom de winkel van Van Tilburg verbeterd en zal de uitbreiding geen extra verkeersoverlast veroorzaken.

3.5 Vertaling naar bestemmingsplan

Er is één bestemming aan het plangebied toegekend: 'Centrum - 1', gebaseerd op de bestemming 'Centrum - 1' uit bestemmingsplan 'Centrum Heesch'. Recentste bestemmingsplan voor een dorpscentrum in de gemeente Bernheze.

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' bevindt zich de bestaande bebouwing en kan het overdekte entreegebied van Van Tilburg worden gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte 6 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid zoals bij de bestaande bebouwing van Van Tilburg.

Het overdekte entreegebied dat de bestaande en nieuwe delen van Van Tilburg verbind is apart aangeduid. In dit gebied mag geen verkoop plaatsvinden maar mogen wel beperkte uitstallingen voor de detailhandel of horeca plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat het overdekte entreegebied geheel als verkoopvloeroppervlak wordt gebruikt en de doorgang van het parkeerterrein naar 't Laar wordt verbroken.

4 Beleidskader

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het rijksbeleid 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.

Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 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.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Deze is op 1 januari 2011 in werking getreden. 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.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012. Deze is in werking getreden op 1 juni 2012.

In fase 1 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' (kernen in landelijk gebied). In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Bernheze

De Structuurvisie Bernheze is op 11 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. De Structuurvisie Bernheze vervangt de StructuurvisiePlus 'Bernheze op koers' uit 2003.

De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

De gemeente Bernheze beoogt met de actualisatie van de Structuurvisie meerdere doelen te bereiken:

- integrale visievorming voor de lange termijn;
- bijeenbrengen en afwegen van belangen (inhoudelijk en procesmatig);
- toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- 'bottom up' voor regionale en provinciale planvorming;
- 'top down' voor ruimtelijke initiatieven;
- basis voor uitwerking in juridisch-planologische kaders (zoals bestemmingsplannen);
- basis voor uitvoering: stellen van locatie-eisen, verhalen bovenplanse kosten en vestigen voorkeursrecht.

Om zo goed mogelijk bij de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

Deel A: Ruimtelijk Casco

In deel A wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op de gemeente. Deze visie bestaat uit het ontwikkelingskader (bestaand en nieuw beleid) en droombeeld (mission statement) voor de lange termijn en komt tot stand door een locatie-overstijgende discussie. Het Ruimtelijk Casco beoogt de samenhangende structuren naar boven te halen en hieraan logische strategieën te koppelen, waarmee het een casco vormt voor concrete projecten en plannen. Het is een afwegingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Het Ruimtelijk Casco geeft richting zonder te spreken over een programma. Het geeft de mogelijkheden weer en is flexibel wat betreft de exacte invulling op de korte termijn.

Deel B: Uitvoeringsprogramma

In deel B worden de ruimtelijke opgaven voor de korte en middellange termijn benoemd en de meest geschikte locaties hiervoor aangewezen. Daarnaast formuleert de gemeente welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden.

Het uitvoeringsprogramma zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer, op welke wijze het droombeeld tot uitvoering wordt gebracht.



Uitsnede ruimtelijk cascokaart Structuurvisie Bernheze: Nistelrode (bron: gemeente Bernheze, 2010)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in 'centrumgebieden' binnen het Ruimtelijk Casco. De strategie voor het centrum is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek ontstaat.

Gestreefd wordt naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. Uitgangspunt is dat de commerciële voorzieningen in principe op de begane grond gesitueerd worden.

Het voorgestane initiatief sluit aan bij de uitgangspunten zoals gesteld in de Structuurvisie Bernheze.

4.3.2 Verkeersstructuurplan Bernheze verkeer op hoofdlijnen 2007-2020

Het Verkeersstructuurplan vormt het kader voor het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Het Verkeersstructuurplan doet uitspraken over het autoverkeer, het fietsverkeer, het openbaar vervoer en het voetgangersverkeer. In de visie zijn een gewenste verkeersstructuur en wegcategorisering opgenomen voor het jaar 2020. Voor het plangebied zijn geen specifieke eisen van kracht. Het plan moet enkel voldoen aan de algemene visie: alle vervoerswijzen een rol geven in de verkeersstructuur ter ondersteuning van de ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.3 Parkeerbeleidsplan

Het parkeerbeleidsplan voor Bernheze geeft inzicht in de parkeernormen en de parkeerbalans. Als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, dient aan de parkeernormen voldaan te worden. Voor het plangebied geldt een parkeernorm van 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Indien de fysieke ruimte dit niet toestaat, is er een ontheffingsmogelijkheid door middel van financiële compensatie.

4.3.4 Duurzaam bouwen

De gemeente Bernheze streeft bij nieuwe bouwplannen naar 'duurzaam bouwen'. 'Duurzaam bouwen' betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieu- en energiebesparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om - ook op de langere termijn - tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen.

In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente Bernheze, samen met andere gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars in de regio noordoost Brabant, een convenant afgesloten met een looptijd tot december 2012. Dit convenant heeft betrekking op ontwikkelen en ontwerpen (stedenbouw), inrichten (grond-, weg- en waterbouw), bouwen en renoveren (woning- en utiliteitsbouw). De doelstelling van dit convenant is: 'Duurzaamheid moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van bouwen en renoveren in de regio Noordoost-Brabant'.

4.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voor een versterking van het centrumgebied van Nistelrode zorgt en binnen het vigerende beleid past.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

5.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

5.1.1 Beleid en regelgeving

Waterschap Aa en Maas

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

- | | |
|---|----------------------------|
| - wateroverlastvrij bestemmen | - water als kans |
| - scheiding van vuil en schoon (hemel)water | - meervoudig ruimtegebruik |
| - doorlopen van de afwegingsstappen | - voorkomen van vervuiling |
| - hydrologisch neutraal ontwikkelen | - waterschapsbelangen |

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen, waarbij het waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Bernheze

Het beleid van de gemeente Bernheze voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan opgesteld. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zijn doelstellingen en maatregelen in de waterketen opgenomen, waartoe de gemeente wettelijk verplicht is. In een waterplan worden extra, niet wettelijk verplichte maatregelen opgenomen, die nodig zijn om de gewenste inrichting en het functioneren van water in de gemeente Bernheze te kunnen bereiken. De gemeente Bernheze heeft hiertoe een integraal waterplan vastgesteld. Centrale doelstelling van dit waterplan is: 'Het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord'. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Werken met water, voor nu en later', het Gemeentelijk Rioleringsplan alsmede het Gemeentelijk Waterplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.1.2 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 11,5 m + NAP (AHN2), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120 cm onder maaiveld. Op basis van deze gegevens wordt gerekend met een GHG van circa 20 cm onder maaiveld (worst-case). De grondwaterstanden zijn bepaald op basis van de wateratlas van Brabant en de website www.bodemdata.nl.

De k-waarde van de infiltratiesnelheid wordt afgeleid van het bodemtype. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit fijn zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.67 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als enkeerdgronden (www.bodemdata.nl). Tot slot is op basis van de infiltratiekansenkaart van het Waterplan Bernheze (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een kwelgebied. In een kwelgebied stroomt het grondwater, dat ter plaatse van een infiltratiegebied het diepere grondwater gevoed heeft, vanuit de diepere lagen omhoog. Binnen de kern Nistelrode is dan ook bekend dat er soms sprake is van wateroverlast. De waterproblematiek betreft zowel de hoge grondwaterstanden alsmede de infiltratie(mogelijkheden) van het hemelwater. Om deze reden dient het voorliggend initiatief in ieder geval géén verslechtering in de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied tot gevolg te hebben (stand-still-principe).

5.1.3 Beschrijving toekomstige situatie

De voorgenumen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande detailhandelsvestiging aan de Laar te Nistelrode alsmede de bijbehorende parkeervoorzieningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is het toekomstig verhard oppervlak in de navolgende tabel weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het stedenbouwkundig inrichtingsplan, d.d. najaar 2013, worden geboden. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die statisch gezien éénmaal per 10 jaar voorkomt ($T=10+10\%$). Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar ($T=100+10\%$) geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Functie		Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Toename verharding (m ²)
Bebouwing	bestaand	545*	420**	171
	nieuw	0	296***	
	totaal	545	716	
Verharding	bestaand	100****	100	1137
	nieuw	0	1137	
	totaal	100	1237*****	
Totaal		645	1.953	1.308

Aannames

- * grondoppervlak boerderij, stal en wagenschuur
- ** grondoppervlak boerderij en stal
- *** grondoppervlak overdekt entreegebied
- **** grondoppervlak bestaande erfverharding
- ***** het gehele grondoppervlak van parkeerplaatsen, terras en voortuin is opgenomen als verharding. Er is dus uitgegaan van de maximale variant waarbij ook de gehele voortuin is verhard.

5.1.4 Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied heeft naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 1.308 m² tot gevolg. In totaal leidt dit tot een toekomstig verhard oppervlak van circa 1.953 m², waarvan circa 420 m² bestaat uit bestaand dakoppervlak, circa 296 m² uit nieuw te realiseren dakoppervlak en circa 1.237 m² nieuw/bestaande verharding.

Conform de doelstellingen van de gemeente Bernheze en het Waterschap vindt bij ontwikkelingen, waarbij een herinrichting plaatsvindt, een compensatie plaats van het gehele toekomstig verhard oppervlak. Hierbij dient ook de bestaande verharding of bebouwing, die wordt geïntegreerd in het planvoornemen, te worden meegenomen in de waterbergingsopgave.

Met behulp van het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is voor de volledigheid zowel de toename als het totaal verhard oppervlak berekend.

Op basis van deze berekening dient voor de toename aan verharding een bergingsvoorziening met een inhoud van 52 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die statistisch eens in de tien jaar ($T=10+10\%$) voorkomt. De bergingsbehoefte bij een bui van $T=100+10\%$ bedraagt 20 m³.

De waterbergingsopgave voor het gehele (nieuw) toekomstig verhard oppervlak bedraagt 78 m³. De bergingsbehoefte bij een bui van $T=100+10\%$ bedraagt 29 m³.

Waterbergingsvoorziening

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen wordt geadviseerd om de benodigde berging door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren, in de vorm van een grindkoffer of infiltratiekratten. Een dergelijke infiltratievoorziening vormt een waterreservoir en infiltratievoorziening tegelijk. Hierdoor wordt zowel het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast alsmede de grondwaterstand op peil gehouden. In het geval van een extreme neerslagsituatie is een (nood)overloop aanwezig naar het gemeentelijk rioolstelsel, zodat er geen wateroverlast optreedt op eigen terrein of bij derden.

De gemeente Bernheze is zich bewust van het feit dat een compensatie van het totaal toekomstig verhard oppervlak naar alle waarschijnlijkheid niet haalbaar is bij het voorliggend initiatief. Tot dit doel wordt de uiteindelijke situering, maatvoering én omvang van de waterberging in een later stadium nader bepaald.

Rioleringsysteem

Het stedelijk gebied van de kern Nistelrode is in de bestaande situatie nog aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden rioolsysteem voor hemel- en vuilwater. De aansluiting op het gemeentelijk rioleringsysteem vindt in de huidige situatie plaats via de Laar.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater gerealiseerd. Voor het hemelwatersysteem is het streven om het hemelwater binnen het plangebied of in de aangrenzende directe omgeving te borgen. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsysteem ontlast en wordt een bijdrage geleverd aan de vermindering van de waterproblematiek in de kern Nistelrode.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen zijn middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Waterschap Aa en Maas geeft aan dat de uitbreiding van het verhard oppervlak minimaal is en deze uitbreiding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Verder spelen er geen directe belangen van het waterschap. Het waterschap kan instemmen met de waterparagraaf.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. De detailhandelsfunctie was echter reeds mogelijk, er vindt geen functiewijziging plaats. Een bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

5.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km/h-regime geldt en wegen die deel uitmaken van een woonerf. In voorliggend bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Bovendien kennen alle wegen in de kern Nistelrode een 30 km/h-regime. Conform de Wet geluidhinder hoeft derhalve geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 tenminste 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).

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent geen categorie voor detailhandel. De onderhavige ontwikkeling valt dus niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekende mate' kan worden aangemerkt.

Uit het in april 2013 uitgevoerde verkeersonderzoek naar de effecten op de nieuwe ontwikkelingen aan 't Laar (Visie op verkeer, zie bijlage) komt naar voren dat de ontwikkeling ca. 49 auto's per dag extra verkeer aantrekt. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding van Van Tilburg is daarmee nihil (0,4 %).

De uitbreiding zal ook niet of nauwelijks leiden tot extra vrachtverkeer. Een verslechtering van de luchtkwaliteit is niet te verwachten.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

De winkel zelf betreft een milieubelastende functie. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' valt een detailhandelsvestiging in milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter. Gezien het feit dat de omliggende woningen zich bevinden in een 'gemengd gebied' (vanwege de ligging in het centrum) kan deze richtafstand met één stap worden verlaagd tot 0 meter. Bovendien is er in de huidige situatie al een detailhandelsvestiging aanwezig en zal de (geluid)hinder niet of slechts beperkt toenemen.

Geconcludeerd kan worden dat in de directe omgeving geen functies aanwezig zijn die overlast zullen ondervinden van de uitbreiding van Van Tilburg.

In paragraaf 3.3 is de situatie beschreven ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling en daarmee mogelijk aanwezige extra hinder.

Conclusie

Er worden vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

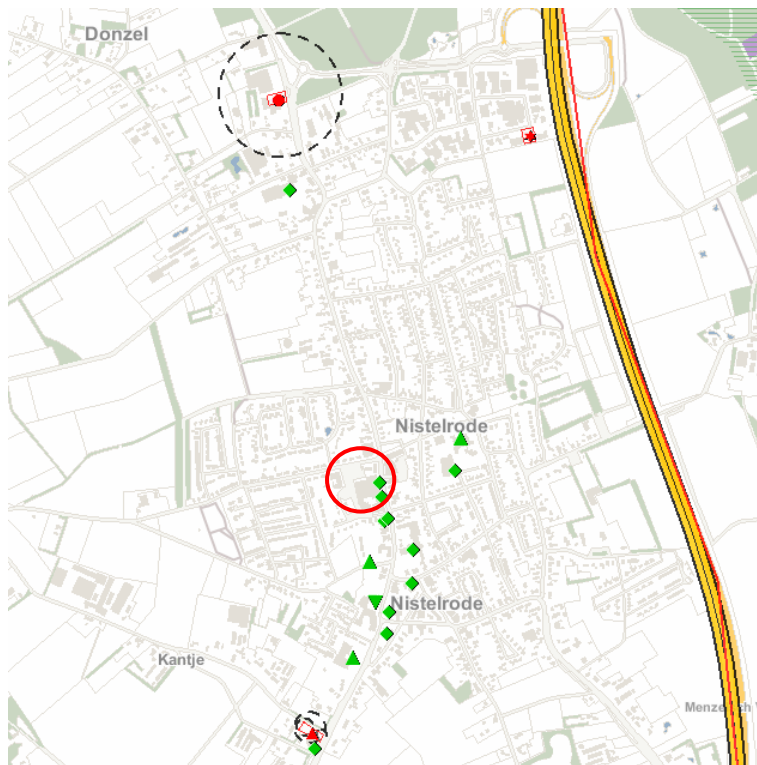
5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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



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

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. In Nistelrode zijn de volgende inrichtingen gelegen, welke in het kader van de externe veiligheid van belang zijn:

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

Alle inrichtingen zijn op grote afstand tot het plangebied gelegen.

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

Conclusie

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

5.7 Kabels en leidingen

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

5.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.8.1 Quickscan flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de huidige aanwezige natuurwaarden in het plangebied in beeld te brengen. De rapportage, d.d. 29 november 2013, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

5.8.2 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, 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 afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek' worden uitgesloten.

5.8.3 Beschermde soorten

Broedvogels

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 (zie tevens tabel).

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de zwaardere beschermde soorten opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ op- merkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar belang en functie gebouwen als verblijfplaats
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen

Nader onderzoek

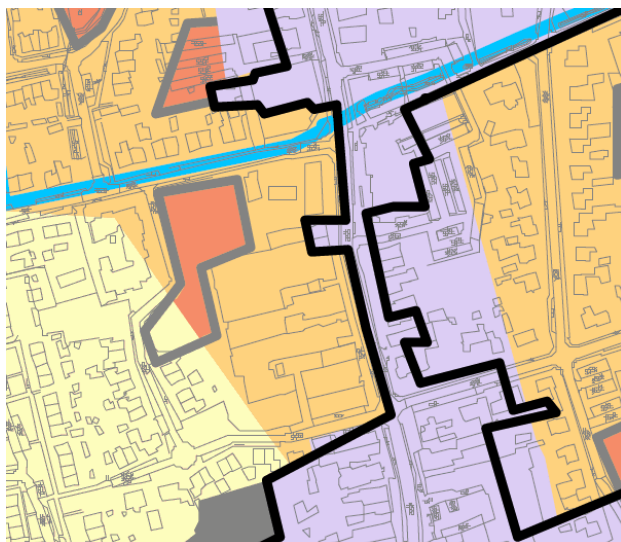
Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten.

Dit nader onderzoek wordt in de maanden april t/m oktober uitgevoerd. Er zal niet eerder met de werkzaamheden wordt gestart totdat onderzoek is afgerond en eventueel benodigde maatregelen zijn genomen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

De gemeente Bernheze heeft op 4 februari 2011 haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid bestaat uit de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Bernheze' en de 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart gemeente Bernheze'.



Beleidscategorie

- 1 Wettelijk beschermd archeologisch monument
- 2 Gebieden van zeer hoge archeologische waarde
- 3 Gebieden van hoge archeologische waarde
- 4 Gebieden met een hoge archeologische verwachting
- 5 Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
- 6 Gebieden met een lage archeologische verwachting
- 7 Gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven

Uitsnede 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart gemeente Bernheze'

In het gebied met de categorie 'hoge archeologische waarde', met een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm, komt de nieuwe entree. Dit gebied is nu al bebouwd. Hier wordt alleen een stukje bestaand pand gesloopt. Er zal geen nieuwe verstoring plaatsvinden binnen deze aanduiding.

In het gebied met de categorie 'hoge archeologische verwachting', met een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm, wordt alleen de parkeerplaats heringericht, waarbij de verstoringsdiepte kleinere blijft dan 40 cm.

Het nieuwe overdekte entreegebied en de te slopen wagenschuur liggen geheel in het gebied met de categorie 'middelhoge archeologische verwachting', met een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. De verstoringsoppervlakte blijft ruim onder 2.500 m². dus er is voor dit deel geen onderzoeksverplichting.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande constatering is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. De mogelijk aanwezige archeologische waarden vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.9.2 Cultuurhistorie

De langgevelboerderij is in 2001 aangewezen tot rijksmonument. De boerderij vertegenwoordigt de laatste ontwikkelingsfase van de langgevelboerderij in de 20e eeuw. De boerderij heeft een architectuurhistorisch belang vanwege de bijzondere samenhang tussen het exterieur en interieur van de boerderij en de gaafheid ervan.

Op 27 april 2010 en 1 november 2011 heeft het Planoverleg monumenten het plan van Van Tilburg behandeld. Aan het Planoverleg monumenten nemen de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), provincie Noord-Brabant en Monumentenhuis Brabant deel. Het Planoverleg is positief ten aanzien van het voorgelegde ontwerp. Op basis van een nadere uitwerking (aanvraag omgevingsvergunning) moet een definitief standpunt van het Planoverleg volgen.

6 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over plankosten, planschade en verkeersmaatregelen met betrekking tot het parkeren.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de uitbreiding van Van Tilburg in de kern Nistelrode in de gemeente Bernheze.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding (schaal 1:1000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

7.2 Bestemming

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Centrum – 1'. In deze bestemming zijn de volgende functies aanwezig, dan wel mogelijk krachtens het plan: detailhandel, ondergeschikte horeca, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

De bestaande bebouwing op het perceel Laar 2 heeft cultuurhistorische waarde, deze is aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek', waaraan een omgevingsvergunning voor het slopen is gekoppeld. Het entreegebied binnen het plan is ook als zodanig aangeduid.

8 Procedure

8.1 Overleg provincie Noord-Brabant

Zoals blijkt uit de Discussienota Detailhandel in Noord-Brabant (d.d. 11 december 2012) is de provincie Noord-Brabant terughoudend met het toestaan van uitbreidingen van grootschalige detailhandelsvestigingen. Zodoende is het plan van Van Tilburg op 12 september 2013 (ambtelijk) besproken met de provincie. De provincie onderkent dat Van Tilburg een unieke winkel is met een bijzonder concept en de uitbreiding beperkt van omvang en ziet de meerwaarde van het plan. De provincie geeft aan dat zij geen bezwaren heeft tegen de voorgenomen (beperkte) uitbreiding van Van Tilburg.

8.2 Regionale afstemming.

De provincie is positief over het plan, maar stelt wel als voorwaarde dat er op bestuurlijk niveau regionale afstemming plaatsvindt. De provincie hecht waarde aan deze afstemming, ook al zijn er geen concrete regionale afspraken ten aanzien van detailhandel.

In het kader van regionale afstemming is door de gemeente Bernheze daarom aan de As50 gemeenten gevraagd hun standpunt ten aanzien van de voorgenomen uitbreiding van Van Tilburg kenbaar te maken.

De gemeenten Oss, Uden en Veghel delen alle drie de mening van de provincie en de gemeente Bernheze dat de uitbreiding van Van Tilburg beperkt is, zeker gezien de huidige omvang van Van Tilburg, en dat Van Tilburg een meerwaarde heeft voor Nistelrode.

De brief van de gemeente Bernheze en de reacties van de gemeenten zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast heeft op 4 november 2013 tijdens het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Brabant Noordoost in breder verband bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeenten over de uitbreiding van Van Tilburg.

8.3 Vooroverleg, ter-visie-legging en vaststelling

8.3.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg Laar 8 Nistelrode, toevoegen monumentale langgevelboerderij' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft geconcludeerd dat bij het voorliggend initiatief geen provinciale belangen in het geding zijn en dat het concept-ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas

De wens van waterschap Aa en Maas, en het beleid van de gemeente Bernheze, is er op gericht om bij herontwikkeling al het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Waterschap Aa en Maas geeft aan dat de uitbreiding van het verhard oppervlak minimaal is en deze uitbreiding hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Verder spelen er geen directe belangen van het waterschap. Het waterschap kan instemmen met voorliggende plan.

8.3.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg Laar 8 Nistelrode, toevoegen monumentale langgevelboerderij' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 juni 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisie-legging geen zienswijzen ingediend. Aanvullend aan het Ontwerpbestemmingsplan is wel het Nader onderzoek vleermuizen toegevoegd. De resultaten van dit onderzoek hebben niet geleid tot aanpassing van het Ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg Laar 8 Nistelrode, toevoegen monumentale langgevelboerderij' is derhalve op 30 oktober 2014 ongewijzigd vastgesteld door de raad. Het raadsbesluit is als separate bijlage opgenomen.

