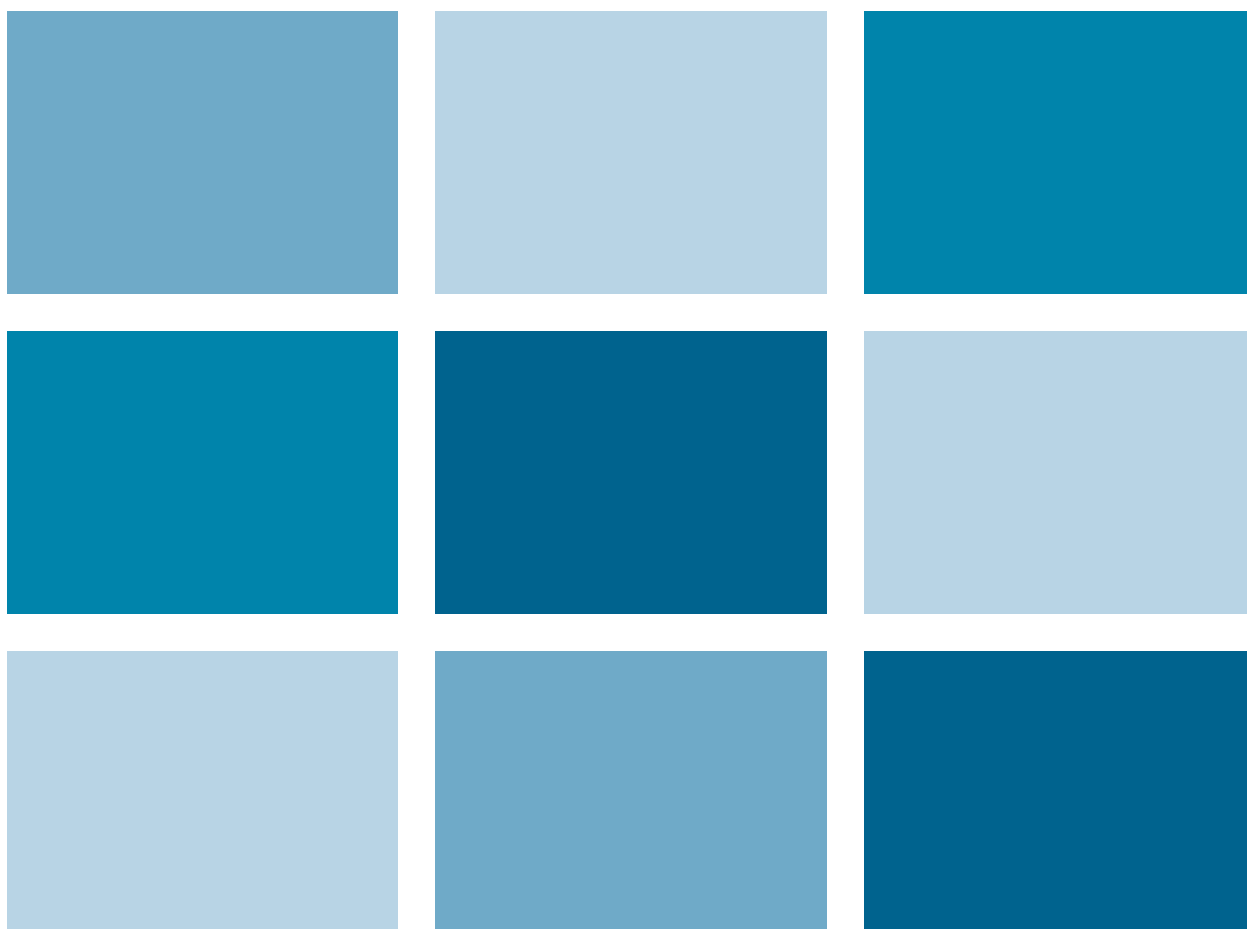


Ontwerpbestemmingsplan

Uitbreiding Van Tilburg Nistelrode,

Toevoegen Laar 14, binnenterrein en parkeervoorzieningen

Gemeente Bernheze



Ontwerpbestemmingsplan

Uitbreiding Van Tilburg Nistelrode,
Toevoegen Laar 14, binnenterrein en
parkeervoorzieningen

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1: 1.000

Datum:

3 juli 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253715-01D

REG01-0253715-01B

TEK01-0253715-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.1721.BPVanTilburgLaarN-ow01

Datum

juli 2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Inhoud van de toelichting	5
2	Bestaande situatie plangebied	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Ontsluiting en parkeren	8
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ruimtelijk	11
3.2	Functioneel	12
3.3	Verkeer en parkeren	12
3.4	Vertaling naar bestemmingsplan	14
4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.4	Conclusie	24
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	26
5.1	Bodem	26
5.2	Akoestiek	26
5.3	Luchtkwaliteit	27
5.4	Externe veiligheid	28
5.5	Bedrijvigheid	30
5.6	Water	31
5.7	Flora en fauna	34
5.8	Kabels en leidingen	35
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
6	Juridische planbeschrijving	38
6.1	Het juridische plan	38
6.2	Opzet van de regels	38
7	Haalbaarheid	40
7.1	Financieel	40
7.2	Maatschappelijk	40

Bijlagen:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Quickscan flora en fauna Laar 14, CroonenBuro5, 27 juli 2016 |
| Bijlage 2 | Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Antea Group, 1 september 2016 |
| Bijlage 3 | Verkeerskundige visie op 't Laar Nistelrode, 17 april 2013 |
| Bijlage 4 | Akkoord Regionaal Overleg, 24 mei 2017 |



Uitsnede luchtfoto met een globale aanduiding van het plangebied (bron: Globespotter 2016)



Impressie bestaande situatie met rood omlijnd de ligging van het plangebied, rechts omkaderd het parkeerterrein bij de Wisstraat (bron: Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren is Van Tilburg- Mode en Sport uitgegroeid tot een groot modewarenhuis met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 10.000 m². Van Tilburg heeft een (boven)regionale aantrekkingskracht met ruim 700.000 bezoekers/klanten per jaar en biedt werk aan meer dan 350 werknemers.

Van Tilburg B.V. is voornemens de huidige detailhandelsvestiging aan Laar 8 te Nistelrode uit te breiden. Ten behoeve van deze uitbreiding worden Laar 14 en het binnenterrein betrokken bij Van Tilburg.

Herbestemmen van Laar 14, als onderdeel van Van Tilburg, is voornamelijk gericht op ruimtelijke en planologische kwaliteitsverbetering, zowel voor Van Tilburg als voor Nistelrode in het algemeen. Het primaire doel is niet zozeer een kwantitatieve uitbreiding maar vooral het 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 echter niet binnen het huidige vigerende 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. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het bestemmen van de recent aangekochte en gerealiseerde parkeerterreinen ten behoeve van Van Tilburg.

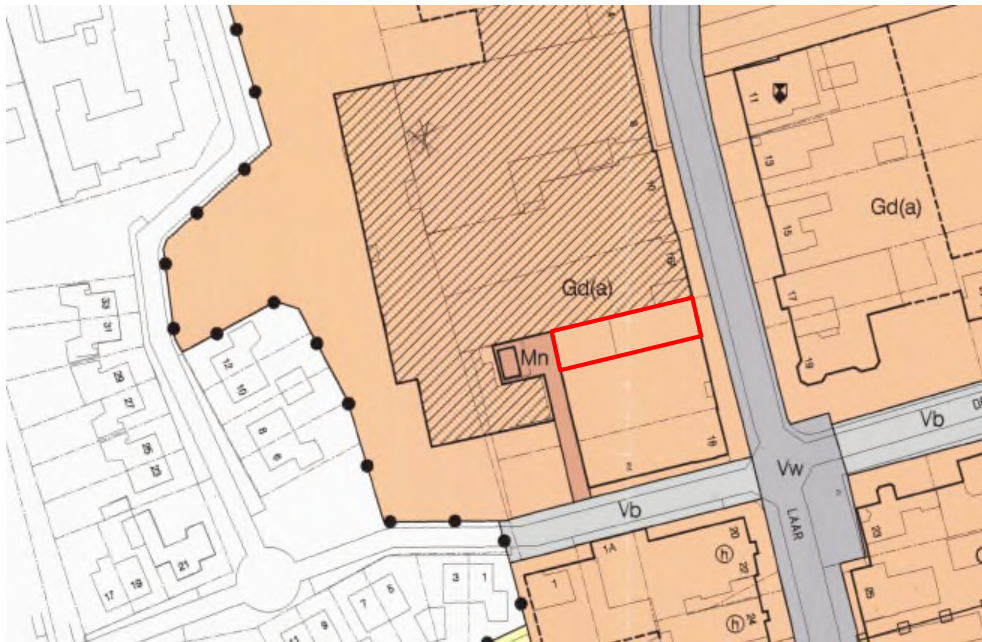
1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in het centrum van Nistelrode aan de Laar. Het plangebied betreft onder andere het perceel Laar 14, ten zuiden van de bestaande winkel, en een deel van het achterliggende binnenterrein. Evenals de parkeerterreinen aan de Wisstraat en de parkeerterreinen aan Den Hof en De Wan.

Op nevenstaande afbeeldingen is in de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren 3 bestemmingsplannen: 'Centrum Nistelrode', 'Uitbreiding Van Tilburg, Laar 8 Nistelrode' en 'De Kommen van Bernheze'. Het bestemmingsplan 'Centrum Nistelrode' is op 27 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Deze gronden, ter plaatse van Laar 14, zijn bestemd als 'Gemengde doeleinden a – Gd(a)'. Voor het parkeerterrein aan de Wisstraat vigeert de bestemming 'Gemengde doeleinden b – Gd(b)'. De overige twee parkeerterreinen aan Den Hof en De Wan zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze', zoals vastgesteld op 1 juni 2011, en zijn bestemd als 'Verkeer'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Nistelrode'



Uitsnede bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg, Laar 8 Nistelrode'

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg, Laar 8 Nistelrode' is vastgesteld op 30 oktober 2014. De gronden gelegen binnen dit bestemmingsplan zijn bestemd als 'Centrum – 1'.

De gewenste uitbreiding ter plaatse van het perceel Laar 14 past met betrekking tot het in gebruik nemen van meer dan 500 m² detailhandel echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Eveneens is het niet mogelijk om op de gronden ter plaatse van het binnenterrein te bouwen.

Om op het perceel Laar 14 en het binnenterrein uitbreiding van Van Tilburg mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader worden gemotiveerd en verantwoord. 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 bestemmingsplan.

1.5 Inhoud van de toelichting

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie 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 gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid besproken.

2 Bestaande situatie plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Nistelrode, aan de straat Laar. Het perceel Laar 14 is geheel gelegen aan de straat Laar. Laar 14 heeft jarenlang als kapperszaak/ woonhuis gefungeerd. Het binnenterrein is lange tijd eigendom van Van Tilburg. De bebouwing van de huidige winkel van Van Tilburg is door alle uitbreiding grootschalig van karakter geworden (ruim 10.000 m² bvo).

Langs de straat Laar is een historisch bouwlint gelegen. Dit lint bestaat voornamelijk uit woningen, winkels en andere voorzieningen. Het lint kent een afwisselend karakter, met zowel kleinschalige lintbebouwing als nieuwere grootschalige (woon)bebouwing. Tot deze laatste categorie behoort het perceel Laar 14.

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 Van Tilburg;
- In 2014 wordt de monumentale langgevelboerderij, Laar 2, ten noorden van de aaneengesloten winkel overgenomen en bij de winkel gevoegd.

Naast deze grote aaneengesloten winkel is in 2012 in het pand op de hoek Wan – Laar een outletstore geopend. Daarnaast is in 2014 de voormalige Jumbo-winkel omgebouwd tot een grote sportafdeling.



Vooraanzicht van de bestaande situatie van Laar 14 (gezien vanaf de Laar) (bron: Globespottter 2016)

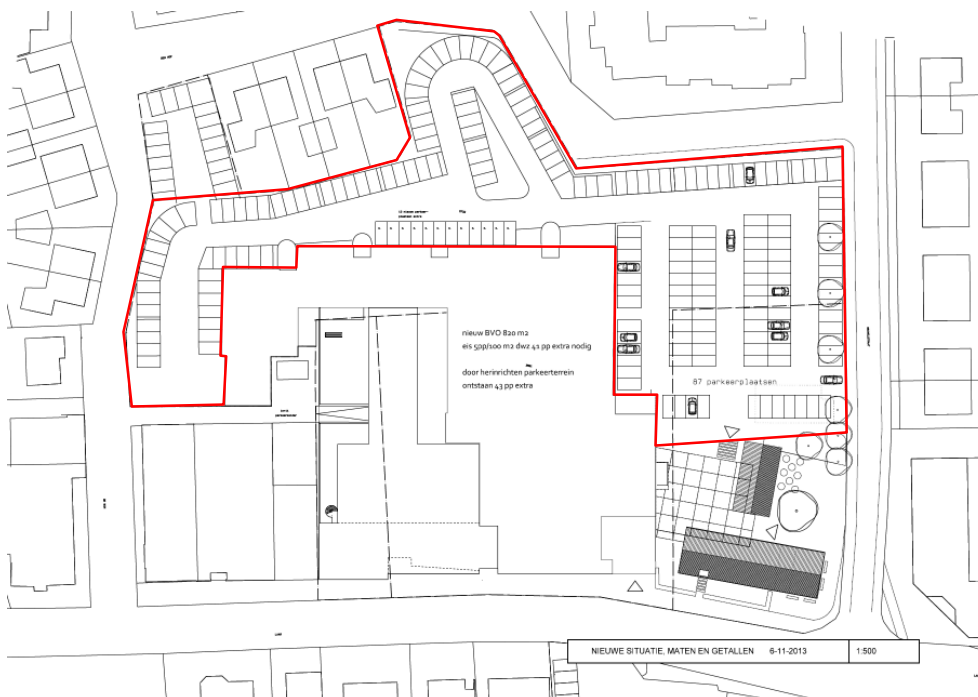
De hoogte van de bebouwing in het centrumgebied is over het algemeen drie tot vier bouwlagen. Ook de bebouwing van Van Tilburg past hier in. Het perceel Laar 14 kent nagenoeg dezelfde typologie als de reeds bij Van Tilburg behorende aangrenzende bebouwing.

2.2 Functionele structuur

In het plangebied, ter plaatse van Laar 14, is een kapperszaak met woning en tuin aanwezig. Achter het perceel Laar 14, op het binnenterrein, is een fietsenstalling t.b.v. het personeel en diverse bij het gebouw behorende voorzieningen aanwezig. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woningen en detailhandelsvestigingen.

2.3 Ontsluiting en parkeren

In de bestaande situatie vond het parkeren ten behoeve van de kapperszaak plaats in de parkeerstrook voor de winkel, aan de Laar. De ontsluiting vindt eveneens plaats op de Laar. Voor de bestaande winkel van Van Tilburg is ten westen van de bebouwing een groot parkeerterrein aanwezig ten behoeve van parkeren voor Van Tilburg en het centrum van Nistelrode.



Overzicht aantal parkeerplaatsen Van Tilburg in de huidige situatie

Om het zoekverkeer naar parkeerplaatsen beter te stroomlijnen wordt gebruik gemaakt van een dynamisch parkeersysteem. Hiermee wordt ruim voor de ingang van de verschillende parkeerterreinen aangegeven of er op het parkeerterrein nog parkeerplaatsen vrij zijn. De ontsluiting van dit parkeerterrein vindt plaats op de Heuvelstraat en Den Hof. Beide straten ontsluiten daarna op de Laar.



Zicht op parkeerterrein vanaf Heuvelstraat



Entree parkeerterrein van Den Hof



Zicht op parkeerterrein vanaf zuidwesthoek Den Hof



Parkeerstrook voor Laar 14

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

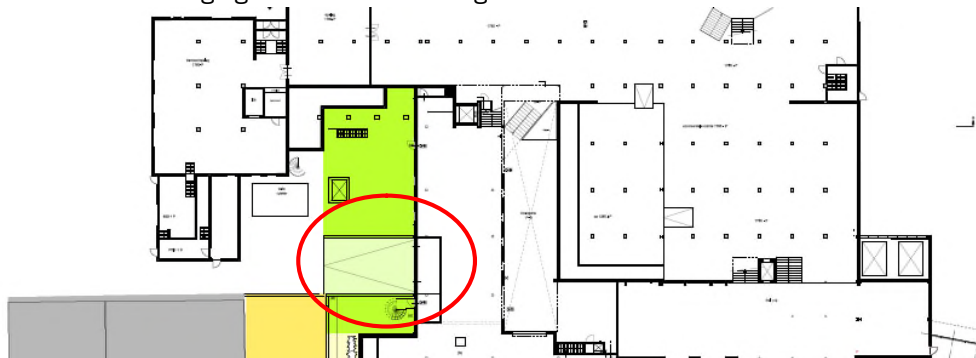
De uitbreiding van Van Tilburg vindt plaats op het perceel Laar 14 en het achterliggende binnenterrein. De bestaande bebouwing van Laar 14 wordt gesloopt, herbouwd en betrokken bij de bestaande bebouwing van Van Tilburg. Het plan behelst in totaal een uitbreiding van 2080 m² bvo aan zowel winkelruimte als kantoorruimte.



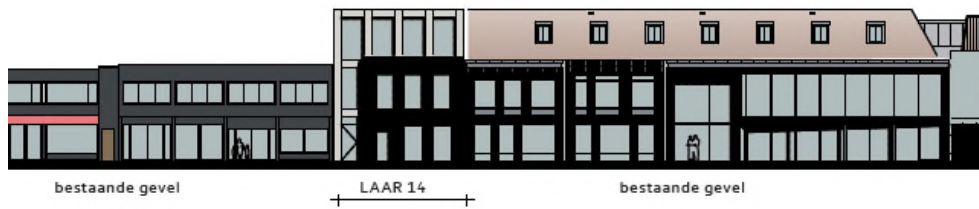
Dwarsdoorsnede uitbreiding

Ten behoeve van de toevoeging van Laar 14 wordt een deel van het bestaande pand Laar 12 aangepast. Deze aanpassing is benodigd om een verbinding te creëren met de overige bebouwing van Van Tilburg.

Naast de toevoeging van winkeloppervlakte en kantoorruimte wordt op de begane grond uitkomend op de binnenruimte een overdekte buitenruimte gemaakt. De overdekte hellingbaan, zoals op onderstaande verbeelding is weergegeven is niet meegerekend in de toevoeging van extra bebouwing.



Naast de uitbreiding in winkeloppervlakte is de aanpassing van de gevel van Laar 14 de grootste verandering. De gevel van Laar 14 wordt in dezelfde stijl herbouwd als de overige gevels aan de straat Laar van de bestaande winkel van Van Tilburg. Op onderstaand gevelaanzicht is dit ter illustratie weergegeven.



Gevelaanzicht Laar 14

3.2 Functioneel

Laar 14 en het binnenterrein wordt deels in gebruik genomen als winkelruimte en deels als kantoorruimte. Tevens wordt een overdekte buitenruimte gerealiseerd.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Parkeren

In navolgende paragraaf wordt het aspect 'parkeren' belicht. Gezien de ligging van Van Tilburg in het centrum van Nistelrode en de gewijzigde (parkeer)situatie ter plaatse is inzicht in de parkeersituatie en capaciteit gewenst. Doordat dit, met onderhavige paragraaf, vooraf inzichtelijk is gemaakt, worden eventuele problemen in de toekomst zo veel mogelijk voorkomen.

Restcapaciteit

De gemeente Bernheze heeft in 2013 ten behoeve van diverse ontwikkelingen in het centrum van Nistelrode een parkeerdrukonderzoek laten uitvoeren. Dit parkeerdrukonderzoek is onderdeel van het rapport 'Visie op verkeer (d.d. 17-04-2017)'. Deze rapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat voor Van Tilburg nog een restcapaciteit beschikbaar is, die kan worden ingezet voor de uitbreiding van 780 m². De restcapaciteit is bepaald aan de hand van het parkeerdrukonderzoek waaruit blijkt dat in de huidige situatie de parkeerdruk nog onder de 85% is, de maximaal toelaatbare parkeerdruk. De restcapaciteit is toereikend voor een uitbreiding van 780 m² bvo. Hiervoor hoeven dus geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor het gebruik van deze restcapaciteit was de voorwaarde gekoppeld dat de parkeerterreinen aan de Wan/Den Hof aangekocht dienden te worden. Deze aankoop heeft inmiddels plaatsgevonden, waardoor de restcapaciteit ingezet kan worden door Van Tilburg.

Extra parkeerplaatsen

Naast de aankoop van de parkeerplaatsen aan de Wan/Den Hof en het gebruik van de restcapaciteit heeft Van Tilburg extra parkeerplaatsen aan de Wisstraat voor het personeel gerealiseerd. Door deze aankoop ontstaat ruimte op de parkeerplaatsen rondom de winkel. Na inzet van de restcapaciteit, zoals hiervoor toegelicht, resteert er nog (2.080 m²-780 m²=) 1.300 m² uitbreiding waarvoor Van Tilburg wel extra parkeerplaatsen moet realiseren. Met een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo komt dit neer op 65 parkeerplaatsen. Deze 65 parkeerplaatsen zijn aan de Wisstraat

gerealiseerd. Door middel van een slagboom met pasjessysteem wordt het terrein alleen toegankelijk voor personeel van Van Tilburg.

Online verkoop

De gewenste uitbreiding is voornamelijk benodigd vanwege de toename van online verkopen (webwinkel). De online en reguliere verkoopactiviteiten zitten bij Van Tilburg in het winkelpand gecombineerd. Alhoewel in het gemeentelijke parkeerbeleid hiervoor geen normen zijn opgenomen, kan in algemene zin wel worden gesteld dat dit een positief effect heeft op de parkeerdruk. Bij online verkopen is er immers geen sprake van winkelbezoek in fysieke zin.

Personeelsparkeerplaatsen

Het terrein aan de Wisstraat is gelegen op circa 250 meter van Van Tilburg. Volgens de normen moet Van Tilburg de benodigde parkeerplaatsen binnen 100 meter van de winkel aanleggen. Het terrein aan de Wisstraat is niet bedoeld voor bezoekers/ klanten maar voor het personeel. Van Tilburg gaat er op toe zien dat het personeel daadwerkelijk op het terrein aan de Wisstraat parkeert zodat er rondom de winkel parkeerplaatsen voor bezoekers/ klanten vrijkomen.

Van Tilburg heeft twee parkeergarages die gebruikt worden door het personeel. In totaal liggen hier 100 parkeerplaatsen. Samen met het terrein aan de Wisstraat komt het aantal parkeerplaatsen voor het personeel op 165 plaatsen. Gemiddeld zijn er bij Van Tilburg (in de huidige situatie) 280 man personeel gelijktijdig aan het werk. Hiervan komen er circa 150 met de auto naar het werk. Na uitbreiding zullen er (volgens opgave van Van Tilburg) 30 extra personeelsleden bijkomen. Hiervan komen er circa 15 met de auto. In totaal zullen er straks dus 165 personeelsleden met de met de auto komen, hetgeen aansluit bij de 165 parkeerplaatsen die ervoor het personeel beschikbaar zijn.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft gezien de bovenstaande argumenten gebruik gemaakt van de mogelijkheid in het parkeerbeleid om af te wijken van de afstandsnorm voor de 65 te realiseren en vereiste parkeerplaatsen.



Inrichtingstekening personeelsparkeerplaats Wisstraat
CroonenBuro5

3.3.2 Verkeer en openbare ruimte

De verkeersafwikkeling en parkeren vormt al jaren een aandachtspunt bij de Van Tilburg-winkel. In het Verkeerscirculatieplan (VCP) Nistelrode wordt dit uitvoerig beschreven en is een verbetertraject benoemd. Bij de laatste uitbreiding van Van Tilburg in 2015 is het parkeerterrein volledig heringericht en zijn ook de verkeersstromen in beeld gebracht door middel van een verkeersonderzoek. Op basis van de conclusies uit dit verkeersonderzoek zijn diverse verkeersmaatregelen genomen om de verkeerssituatie te verbeteren. Een van deze maatregelen is het toepassen van een parkeerverwijssysteem.

Middels onderhavig plan is voorzien in de uitbreiding van 2080 m². Deze uitbreiding gaat gepaard met een extra toename aan verkeersbewegingen. Per 100 m² aan uitbreiding wordt, gebaseerd op CROW-kencijfers, gerekend met 8 extra vervoerbewegingen. Dit betekent dat met een toevoeging van 2080 m² er 167 ($2080:100=$) $20,8 \times 8 = 166,4$ extra vervoersbewegingen plaatsvinden. Bij een telling in 2010 is geconstateerd dat er 6.300 motorvoertuigen per etmaal op de straat Laar rijden. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding van Van Tilburg is daarmee beperkt. De uitbreiding zal ook niet of nauwelijks leiden tot extra vrachtverkeer.

3.4 Vertaling naar bestemmingsplan

Er zijn twee bestemmingen aan het plangebied toegekend: 'Centrum – 1', zoals in het vigerende bestemmingsplan reeds bestemd en voor de recent aangekochte parkeerplaatsen langs de Wan/Den Hof en de Wisstraat de bestemming 'Verkeer'.

Binnen de bestemming 'Centrum – 1' bevindt zich de bestaande bebouwing en wordt onderhavige uitbreiding ter plaatse van Laar 14 en de binnenplaats gerealiseerd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De goothoogte van de bebouwing bedraagt net als de maximale bouwhoogte maximaal 11 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid, zoals bij het entreegebied en de langgevelboerderij.

Het overdekte entreegebied dat de bestaande en nieuwe delen van Van Tilburg verbindt 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 Laar wordt verbroken.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Er geldt op grond van de SVIR uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Voor wat betreft de ontwikkeling van het plangebied is sprake van een lokale/regionale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het stimuleren van zorgvuldig ruimte gebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierbij zijn uitsluitend gemeentelijke en provinciale visies, ambities of beleid niet voldoende ter onderbouwing van ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen gemotiveerd te worden volgens de volgende stappen:

Trede 1: Bepalen van de actuele regionale vraag.

Trede 2: Bepalen of de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied of zo nodig aldaar gerealiseerd kunnen worden.

Trede 3: Indien de ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied, dient gezocht te worden naar een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied. Hierbij moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling op een passende wijze multi-modaal ontsloten kan worden.

Per 1 juli 2017 treedt de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking. Hoewel de wettekst wordt gewijzigd, blijft de motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen grotendeels gehandhaafd. De huidige ladder wordt op een aantal punten gewijzigd:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Toepassing van de ladder is en blijft verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’

Onderhavig bestemmingsplan maakt een uitbreiding van in totaal 2.080 m² bvo mogelijk, bestaande uit zowel winkelruimte als ondersteunende kantoorruimte. Deze ontwikkeling is zowel wat betreft de toegestane bebouwing als de omvang van de functies niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

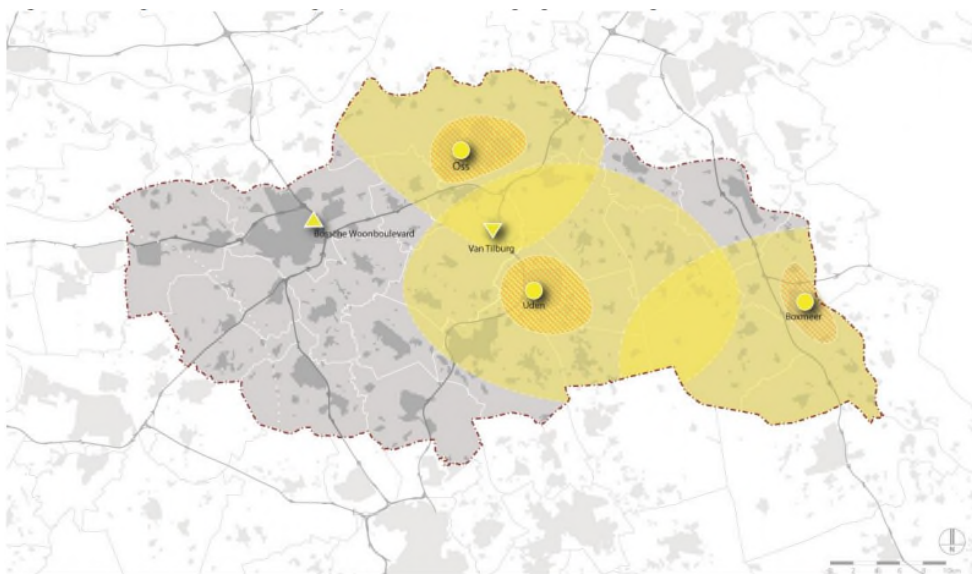
Toetsing initiatief

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt/is aangepast. Voor onderhavig initiatief houdt dit in dat in voorliggend bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling is opgenomen, en, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De (economische) behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van een ontwikkeling, heeft slechts tot doel na te gaan of de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Behoefte

Conform de handreiking voor de nieuwe ladder van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu dient ingeval van detailhandelsontwikkeling bij de beoordeling van de behoefte het bestaande aanbod betrokken te worden. Dit betekent dat moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Winkels en andere voorzieningen in de centra van dorpen van een vergelijkbare omvang als Nistelrode hebben doorgaans een lokaal verzorgende functie. Door de geleidelijke groei van Van Tilburg door de jaren heen heeft dit modewarenhuis zich kunnen ontwikkelen tot een regionale detailhandelsvestiging. In de 'Regionale Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant' (vastgesteld d.d. 2 december 2015) wordt Van Tilburg daarom ook als een bijzondere vestiging beschouwd. Het regionale beleid is er op gericht winkelvoorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen. Dit betekent dat er enerzijds terughoudend om moet worden gegaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de detailhandelsstructuur en waar gewenst de verspreide bewinkeling zelfs teruggedrongen wordt. Anderzijds worden initiatieven die de bestaande structuur versterken ondersteunt.



Uitsnede kaartbeeld regionaal verzorgingsniveau, bron: Regionale Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een erkende drager van de regionale detailhandelsstructuur zich verder kan ontwikkelen. Hiermee wordt de bestaande structuur versterkt. Het verzorgingsgebied van Van Tilburg reikt tot buiten Nistelrode en zelfs tot buiten de grenzen van de gemeente Bernheze. Dit betekent dat consumenten doelbewust Van Tilburg bezoeken, hetgeen een aanvullende consumentenstroom naar Nistelrode tot gevolg heeft waar de overige ondernemers in het dorpscentrum van

kunnen profiteren. Het feit dat binnen de gemeente Bernheze de leegstand van winkelvloeroppervlak is beperkt tot 4,1% ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 10,2% (2016, bron: Planbureau voor de Leefomgeving) bevestigt dat de lokale winkelstructuur goed functioneert. Bovendien wordt voor de uitbreiding van Van Tilburg een leegstaand pand betrokken. Feitelijk wordt door onderhavige ontwikkeling dus direct leegstand opgelost.

Ook in regionaal opzicht heeft de geplande uitbreiding van Van Tilburg naar verwachting geen noemenswaardige leegstandseffecten tot gevolg. De ontwikkeling betreft een uitbreiding van circa 20% van het totale bruto vloeroppervlak van een bestaande grootschalige vestiging. In de huidige situatie is reeds sprake van een overlappend verzorgingsgebied van de vestiging van Van Tilburg en omliggende winkelcentra zoals Uden, Oss en in mindere mate Veghel. Het betreft hierbij wel nadrukkelijk een ander winkelpubliek. Van Tilburg richt zich op de bezoeker die de vestiging doelgericht bezoekt vanuit de regio, de genoemde centrumgebieden richten zich met name op het recreatieve winkelpubliek dat meerdere winkels bezoekt en tevens gebruik maakt van andere voorzieningen zoals horeca. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat als gevolg van een uitbreiding van Van Tilburg deze marktverhoudingen dusdanig veranderen dat hier substantiële leegstandseffecten op zullen treden.

Regionaal overleg

De 'Regionale Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant' dient sinds de vaststelling als kwalitatief en kwantitatief toetsingskader voor nieuwe initiatieven in de regio. In het regionaal overleg worden nieuwe initiatieven gemotiveerd vanuit de (regionale) behoefte de afweging van effecten op winkelgebieden. Het kwalitatieve afwegingskader is gegeven vanuit deze visie en de positionering van de winkelgebieden op basis van hun verzorgingsniveaus. Als kwantitatief criterium spelen zowel de omvang als de locatie van een initiatief een rol. Als een initiatief in een winkelgebied met een bepaald verzorgingsniveau groter is dan de genoemde drempelwaarde dan is regionale afstemming vereist. Deze drempelwaarden zijn als volgt vastgelegd:

- bovenregionaal: > 5.000 m² wvo;
- regionaal: > 2.500 m² wvo;
- beperkt en zeer beperkt regionaal: > 1.500 m² wvo;
- perifeer winkelgebied/winkel: > 1.500 m² wvo binnen PDV6 ;
- perifeer winkelgebied/winkel: altijd bij afwijking van PDV;
- alle initiatieven niet behorende tot bovengenoemde bullets: > 500 m² wvo.

De laatst genoemde drempelwaarde impliceert dat ook plannen voor lokale winkelgebieden of solitaire perifere winkelontwikkelingen grote 500 m² wvo regionale afstemming plaats moet vinden met de buurgemeenten. Onderhavig initiatief van Van Tilburg valt in deze categorie, waardoor regionale afstemming noodzakelijk is.

De regio Noordoost-Brabant heeft conform het regionale beleid het initiatief genomen samen met de gemeente Bernheze om een toelichting te verzorgen op dit initiatief. De verschillende gemeenten in de regio zagen geen reden of noodzaak om een overleg over dit initiatief bij te wonen. Hun reacties kwamen overeen, waarbij men aangaf de uitbreiding voor kennisgeving aan te nemen. Er zijn geen praktische bezwaren gebleken. Dit is bevestigd in een brief verstuurd (d.d. 23 mei 2017) vanuit het regionale sa-

menwerkingsverband Agrofood Capital. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

Bestaand stedelijk gebied

Met de toepassing van 'de ladder' wordt er naar gestreefd het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Er dient dus sprake te zijn van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de 'Nota van Toelichting' wordt opgemerkt dat de kwalificatie 'bestaand stedelijk gebied' afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Niet alleen gerealiseerde bebouwing weegt dus mee in de afweging, maar gronden waar bebouwing reeds planologisch mogelijk is behoren ook tot het bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van Van Tilburg vindt plaats op de huidige locatie in het centrum van Nistelrode. De ontwikkeling vindt dus plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. 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 Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn 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 ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve 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 herken-

baar 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. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

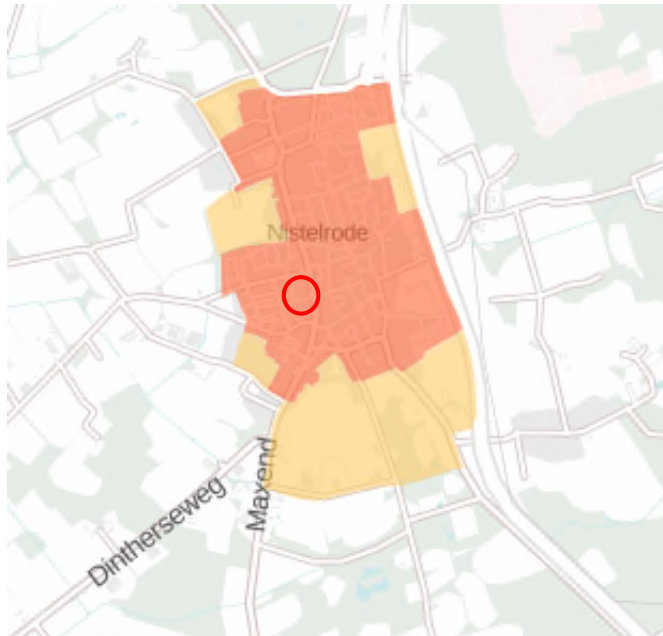
- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Binnen de gemeente Bernheze maakt enkel Heesch onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied, de overige dorpskernen liggen in een landelijke regio. De dorpskernen van Bernheze, waaronder Nistelrode, zijn aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. 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. Stedelijke ontwikkelingen dienen te passen bij de maat en schaal van de kern waarin ze plaatsvinden. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de (historisch gegroeide) identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de mate van verstedelijking van de betreffende kern. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

4.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen 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 bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.



Structuur: Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied

Uitsnede kaartbeelden Verordening ruimte

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 op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Het verordeningsgebied ligt volledig binnen de structuur van het bestaand stedelijk gebied.

Stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de gebieden die zijn aangeduid als integratie stad-land. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

4.2.3 Toetsing provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Van Tilburg Mode & Sport mogelijk. Hierbij wordt circa 2000 m² aan winkel- en kantoorruimte in de het centrum van Nistelrode gerealiseerd. Aangezien de uitbreiding in het stedelijk gebied plaatsvindt en aansluit op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, en tevens past binnen het afgesproken Regionaal Ruimtelijk Overleg, zoals reeds in paragraaf 4.2.1. is beschreven, kan gesteld worden dat het initiatief niet op belemmeringen uit het provinciaal beleid stuit.

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 Structuurvisie Bernheze 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 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 2016. 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: 'Gezamenlijk stappen te zetten in het verder verduurzamen van gebouwen'. Met als voornaamste speerpunten: energiezuinig, verbeteren van de levensloopbestendigheid en het bewustmaken van de eindgebruiker.

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 verantwoording

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. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 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 gronden van de binnenplaats liggen reeds in de bestemming 'Centrum – 1', hiervoor is dan ook geen bodemonderzoek benodigd. Aangezien de parkeerterrein reeds in gebruik zijn als parkeerterrein is geen bodemonderzoek benodigd. De gronden ter plaatsen van Laar 14 hebben de bestemming 'Gemengde doeleinden a – Gd(a)', deze bestemming wordt gewijzigd. Door Antea Group is in september 2016 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijlagen bij deze toelichting opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt.

De grond bevat maximaal licht verhoogde gehalten aan zink en PAK. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan zink en barium.

In de baksteenhoudende grond is in de fractie <16 mm asbest aangetoond. Het betreft hier niet hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet plaatmateriaal. Gezien de geringe hoeveelheid asbest aangetroffen kan gesteld worden dat in de grond ter plaatse sprake is van een minimale gehalte aan asbest in de grond (0,1 mg/kg d.s.). Op basis van het vooronderzoek en van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt niet verwacht dat in de grond sprake is van een bodemverontreiniging met asbest boven de interventiewaarde.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van verhoogde gehalten c.q. concentraties in de grond en in het grondwater.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

5.2 Akoestiek

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.

5.3 Luchtkwaliteit

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 in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Onderhavig initiatief valt niet onder de regeling 'niet in betekende mate'. Middels onderstaande berekening is aangetoond of het initiatief gevolg heeft voor de luchtkwaliteit.

De uitbreiding van de bestaande winkel heeft een relatief geringe bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de berekende verkeersgeneratie, op basis van kencijfers, blijkt dat er op een werkdag circa 523 motorvoertuigen per etmaal extra aan verkeer gegenereerd wordt. Deze berekening is gebaseerd op de meest recente CROW-kencijfers. De kern Nistelrode kent een inwonersaantal van onder de 10.000 inwoners. Aangezien Van Tilburg een dusdanig grote omvang kent, is echter aangesloten bij de kencijfers voor een 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 – 30.000 inwoners', waardoor hogere kencijfers worden gehanteerd. In het plan wordt uitgegaan van ongeveer 1.400 m² ten behoeve van de detailhandel en circa 750 m² voor de kantoorfunctie. Hiermee is uitgegaan van de ligging in het centrum met een gemiddelde parkeercijfer.

Berekening verkeersgeneratie						verkeersgeneratie	
functiegroep	functietype	programma		kencijfer CROW		mvt/etmaal	mvt/etmaal
		per		per		weekdag	werkdag
Detailhandel	Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	1.400	m ² bvo	0,328	m ² bvo	459,2	459,2
Werken	Kantoor (zonder baliefunctie)	750	m ² bvo	0,0635	m ² bvo	47,6	63,3
Totale verkeersgeneratie						507	523

Onderstaand is de berekening gemaakt met de 'NIBM-tool' van de rijksoverheid. Hierbij is uitgegaan van 'slechts' 1% ten behoeve van het aandeel vrachtverkeer.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdag-gemiddelde)		523
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,50
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
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		

Conclusie

De voorgenoemde ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen (vaar)wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg of water. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een (vaar)weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Bedrijvigheid

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Zowel voor het plangebied als de directe omgeving is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke func-

tiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Doordat er sprake is van een gemengd gebied kunnen de indicatieve afstanden worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

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 3.2 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 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 navolgende waterparagraaf opgesteld.

5.6.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan

Voor de periode 2016-2021 heeft het waterschap Aa en Maas een waterbeheerplan (WBP) opgesteld. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar doelen voor de komende planperiode zijn.

In het waterbeheerplan kiest het waterschap ervoor om het waterbeheerplan van de afgelopen jaren voort te zetten. Het plan bevat geen grote koerswijzigingen. Maar ontwikkelingen zoals de klimaatverandering vragen wel om nieuwe accenten. Met name waterveiligheid en waterkwaliteit zijn de komende jaren een punt van aandacht.

Kenmerkend voor het waterbeheerplan is de samenwerking met partners en inwoners van het beheersgebied. Het waterschap gaat niet zomaar aan de slag in een gebied. Bij voorkeur gaat het waterschap aan de slag waar andere partijen ook opgaven hebben liggen. Dit kan een groep agrariërs zijn, maar ook een groter gebied waar opgaven van

bijvoorbeeld gemeenten, provincie, natuurorganisaties en landbouw samen komen. Door gebiedsgericht samen te werken worden opgaven efficiënter uitgevoerd.

Keur

De keur is een juridisch document (verordening) van de waterbeheerder. De keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels. Dit zijn wettelijke regels voor watergangen, waterkeringen en andere waterstaatswerken (o.a. duikers, stuwen en gemalen).

De toekomstige inrichting van het watersysteem in het plangebied dient te voldoen aan de eisen die gesteld worden in de Keur en beleids- en algemene regels van het waterschap Aa en Maas.

5.6.2 Beschrijving bestaande situatie

De planlocatie ter plaatse van Laar 14 en de binnenplaats, ligt op een maaiveldniveau van circa 11,5 m + NAP (AHN2). De grondwaterstanden kunnen niet precies vastgesteld worden. In de wateratlas van de provincie Noord-Brabant <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/wateratlas> zijn voor het plangebied geen gegevens beschikbaar. Ten westen van het complex zijn wel gegevens beschikbaar. Hier bevindt de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 120 cm onder maaiveld. Ten behoeve van het bodemonderzoek is in een eerder stadium een peilbuis in de achtertuin van Laar 14 uitgezet, hieruit blijkt dat de grondwaterstand zich op circa 110 - 120 cm onder maaiveld bevindt.

5.6.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing ter plaatse van Laar 14 gesloopt en herbouwd. Deze herbouw vindt plaats op het gehele perceel. Ook een deel van de binnenplaats wordt bebouwd. In totaal wordt 587 m² aan bebouwing gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is te zien waar de nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt.



Locatie nieuwe bebouwing

In totaal wordt 587 m² aan bebouwing gerealiseerd. Op basis van het beleid van het waterschap Aa en Maas is geen watercompensatie benodigd. Volgens het gemeentelij-

ke beleid dient nieuwe bebouwing en herbouw echter wel gecompenseerd te worden, namelijk 60 mm per vierkante meter. Om te berekenen hoeveel kubieke meter gecompenseerd moet worden is de volgende berekening opgesteld. (vierkanten meters bebouwing x 0.06 = benodigde watercompensatie. In totaal dient voor het bouwplan (587 x 0,06 =) 35,22 m³ aan watercompensatie plaats te vinden.

In overleg met een beleidsadviseur van de gemeente Bernheze op 7 juni 2017 is besloten om de watercompensatie niet op eigen terrein te realiseren, maar een financiële bijdrage te leveren. De gemeente Bernheze gaat namelijk de riolering onder Laar opknappen en een regenwatervoorziening realiseren. De financiële bijdrage van Van Tilburg zal ingezet worden nabij de winkel, zodat ook bij Van Tilburg een verbetering ontstaat. Hier worden afspraken over gemaakt.

Voor het gerealiseerde parkeerterrein aan de Wisstraat heeft rechtstreekse afstemming met waterschap Aa en Maas plaatsgevonden. De afwatering van dit parkeerterrein is voorzien op de sloot van het waterschap. In overleg met het waterschap is een speciale instroomconstructie aangebracht.

Rioleringssysteem

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 rioleringssysteem vindt in de huidige situatie plaats via de Laar.

Met betrekking tot het planvoornemen wordt een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater gerealiseerd.

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

5.6.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden, gezien de beperkte omvang van het initiatief, dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Om te voldoen aan de benodigde watercompensatie worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer (financiële) afspraken gemaakt over de realisatie van de beoogde watercompensatie. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een wateradvies aangeboden aan Waterschap Aa en Maas.

5.7 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Wnb richt zich op de bescherming van:

- Natura 2000-gebieden;
- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn;
- ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).

Het NatuurNetwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar is opgenomen in het provinciaal beleid. Door CroonenBuro5 is in juli 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze rapportage is opgesteld ten tijden dat de Wet natuurbescherming nog niet was vastgesteld. De opgesteld quickscan is getoetst op de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

Conclusies soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen of aanwezig. Negatieve effecten op door de Flora- en faunawet beschermde soorten (tabel 2 en 3-soorten) zijn door de beoogde ontwikkeling uit te sluiten. Vervolgprocedures in het kader van de Flora- en faunawet zijn dan ook niet noodzakelijk.

Er dient te allen tijde rekening te worden gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels in het plangebied.

Broedvogels

Voor de voorgenomen werkzaamheden waarbij bebouwing verwijderd worden, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen (globaal half maart tot en met juli).

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen genomen worden:

1. De werkzaamheden aan de bomen en gebouwen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Of in deze periode wordt het plangebied ongeschikt gemaakt voor broedvogels.
2. Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecooloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezigheid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot nadat de vogels zijn uitgevlogen.

Conclusies gebiedsbescherming*Natuurnetwerk Nederland*

Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. De planontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland buiten het plangebied. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan.

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Op basis van de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten op dit gebied uit te sluiten. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet, zoals het opstellen van een voortoets, zijn dan ook niet noodzakelijk.

5.7.1 Conclusie

Het aspect flora- en fauna staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

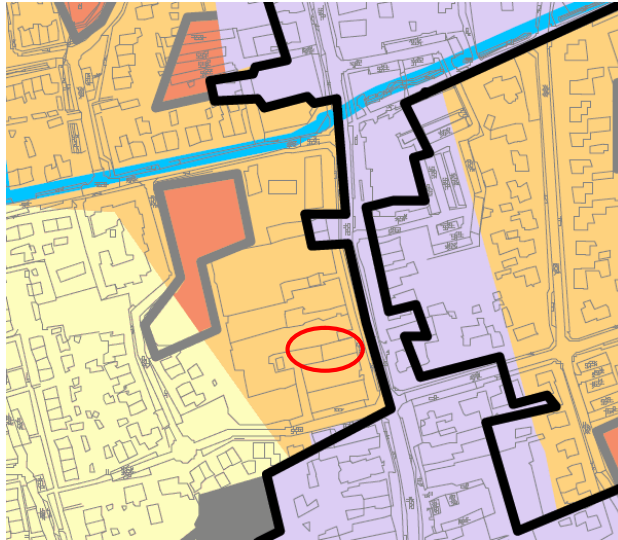
5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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'

Het gebied kent een 'middelhoge archeologische verwachting' met een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt ruim onder de ondergrens van 2500 m² gebleven, onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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

Ter plaatse van Laar 2 is een langgevelboerderij gelegen. Deze boerderij 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. Deze boerderij is reeds bij de winkel van Van Tilburg betrokken. Middels onderhavig bestemmingsplan vindt geen wijziging plaats ter plaatse van het rijksmonument.

Het plangebied kent, met uitzondering van de ligging aan het historisch lint Laar, verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. De bebouwing Laar 14 dateert uit het jaar 1965 en is niet van cultuurhistorische waarden. De sloop van het gebouw heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

5.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het 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 2012 (SVBP2012). De inhoud van de regeling sluit aan op het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg, Laar 8 Nistelrode' (vastgesteld op 30 oktober 2014). Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is op sommige aspecten maatwerk geleverd.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

6.2 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

6.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

6.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Voor de toegepaste bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Wel dient er te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke).

Hierna volgt een beschrijving van de in het plangebied aanwezige bestemmingen.

Centrum – 1

In deze bestemming zijn de volgende functies aanwezig, dan wel mogelijk krachtens het plan: detailhandel, ondergeschikte horeca, dienstverlening, kantoren, opslag 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.

Verkeer

In deze bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De recent aangekochte parkeerplaatsen zijn in onderhavig bestemmingsplan als 'Verkeer' bestemd.

6.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: hierin is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

7 Haalbaarheid

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

7.1 Financieel

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor het onderhavige bouwplan. Hiervan kan echter worden afgezien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd of als er sprake is van één van de uitzonderingen die zijn vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wro jo artikel 6.2.1.a Bro.

In dit geval is sprake van een uitzondering omdat de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van de Wro, uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Van Tilburg, Nistelrode' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.