

Ontwerpbestemmingsplan 'Voorzieningen Laar-Parkstraat'

Gemeente Bernheze



Ontwerpbestemmingsplan

‘Voorzieningen Laar-Parkstraat’

Gemeente Bernheze

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

1 februari 2011

Projectgegevens:

TOE02-BER00049-01D

REG02-BER00049-01D

TEK02-BER00049-01D

Identificatienummer:

NL.IMRO.1721.BPVoorzLaarParkstr-ow04

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

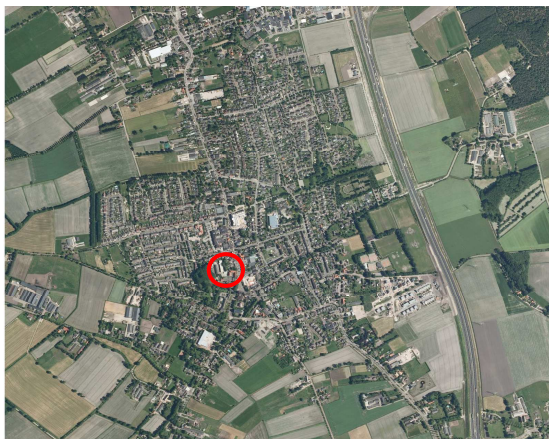
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

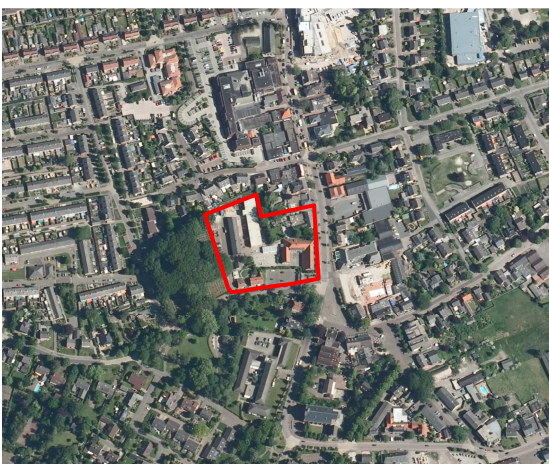
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	3
2.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.4	Conclusie	11
3	Bestaande situatie plangebied	13
3.1	Ruimtelijke structuur	13
3.2	Functionele structuur	13
3.3	Ontsluiting en parkeren	14
4	Planbeschrijving	15
4.1	Stedenbouwkundig plan	15
4.2	Ontsluiting en parkeren	16
4.3	Vertaling naar bestemmingsplan	17
4.4	Beeldkwaliteit	18
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
5.1	Water	19
5.2	Bodem	21
5.3	Verkeer	23
5.4	Geluid	26
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.6	Hinderlijke bedrijvigheid	31
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Kabels en leidingen	31
5.9	Flora en fauna	32
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.11	Distributie-planologisch onderzoek	37
6	Financiële haalbaarheid	40
7	De bestemmingen	42
7.1	Het juridische plan	42
7.2	Opzet van de regels	43
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	44
8	Procedures	46
9	Bronnen	48
9.1	Boeken en rapporten	48
9.2	Websites	48

Bijlagen:

- Notitie Beeldkwaliteit Laar-Parkstraat – Nistelrode, januari 2011, Croonen Adviseurs
- Waterparagraaf, Geofox-Lexmond, november 2010
- Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, oktober 2010
- Verkeerseffecten accommodatieplan Nistelrode, Goudappel Coffeng, maart 2011
- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, november 2010 (RA001-BER00049-01a)
- Rapportage geluidsonderzoek milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, november 2010.
- NIBM-toets luchtkwaliteit, Geofox-Lexmond, november 2010
- Quicksan Flora en Fauna, Croonen Adviseurs, augustus 2010 (NAT01-BER00049-01a)
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, BAAC BV, oktober 2010
- Selectieadvies archeologie, Monumenthuis Brabant, januari 2010
- Actualisatie Distributie-Planologisch Onderzoek t.b.v. de supermarktbranche te Nistelrode, MKB Reva, juni 2010



Ligging plangebied binnen Nistelrode (bron: BING, Microsoft 2010)



Begrenzing plangebied (bron: BING, Microsoft 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bernheze heeft het voornemen om een herontwikkeling plaats te laten vinden in het gebied rondom het Nesterlé-gebouw te Nistelrode, gelegen aan het Laar en de Parkstraat. Het betreft een plangebied van circa 10.000 m², waarbij afgezien van het Nesterlé-gebouw, de bestaande bebouwing ten behoeve van het voorliggend initiatief dient te wijken.

De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Hierbij biedt deelgebied A ruimte aan de realisatie van een supermarkt in combinatie met appartementen. In deelgebied B wordt ruimte geboden aan de realisering van detailhandel, waarboven tevens appartementen worden ontwikkeld. Deelgebied C betreft het bestaande Nesterlé-gebouw. Het Nesterlé-gebouw wordt uitgebreid tot een gemeenschapshuis met een podiumfunctie en bibliotheek. Het voorliggend initiatief voorziet tevens in de herinrichting van de openbare ruimte van het plangebied, ten behoeve van parkeervoorzieningen.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het centrum van Nistelrode, nabij het Raadhuisplein. Het plangebied omvat het Nesterlé-gebouw alsmede de percelen aan het Laar 30 en 32 en de voormalige gemeentewerf van de gemeente Nistelrode. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het Laar in het oosten en de Parkstraat in het zuiden. De noordelijke begrenzing bestaat uit achtererven van omliggende woningen, waarbij het kerkhof de westelijke grens vormt. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Nistelrode'. Dit bestemmingsplan is op 27 september 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 6 mei 2008. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'woondoeleinden', 'gemengde doeleinden a', 'maatschappelijke doeleinden' en 'verblijfsdoeleinden'.

Het voorliggend initiatief wijkt op diverse punten af van de vigerende bestemmingen, waarbij met name wordt afgeweken van de bestemming 'verblijfsdoeleinden', waarop bebouwing wordt gerealiseerd. Tevens bevindt de openbare ruimte van het initiatief zich op de bestemming 'woondoeleinden'. De beoogde herontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.

1.4 Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 is het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de planbeschrijving gegeven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 6, 7, en 8 worden respectievelijk de financiële haalbaarheid, de bestemmingen en de bestemmingsplanprocedures toegelicht.

2 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.

2.1 Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis. Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

De gemeente Bernheze vormt samen met de gemeente Maasdonk en de gemeente Sint-Michielsgestel een landelijk gebied tussen de stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch, Oss, Uden-Veghel en Schijndel. Heesch, de meest noordelijke kern van de gemeente Bernheze, maakt deel uit van de stedelijke regio Waalboss, die verder onder meer de steden Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Oss omvat. Ten zuidoosten van de gemeente Bernheze ligt de stedelijke regio Uden-Veghel.

2.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een 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 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- 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'.

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.

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

2.2.2 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 bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

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 Ruimte-voor-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 landschapontwikkeling 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 van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk 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.

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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.

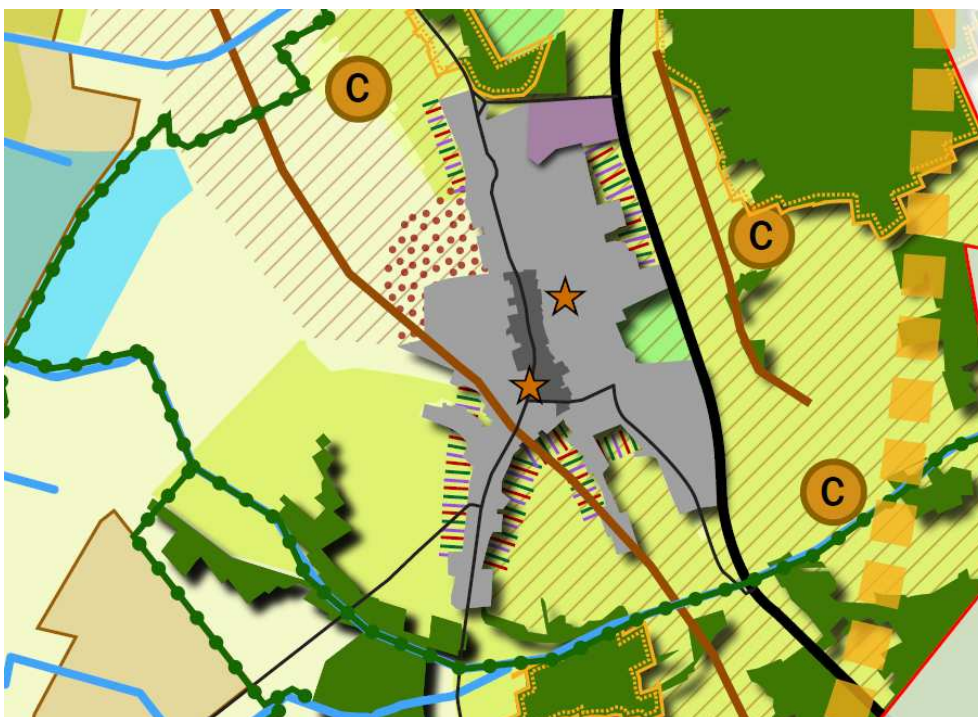
Om zo goed mogelijk bij de doelstellingen aan te sluiten, wordt deze Structuurvisie onderscheiden in twee delen die qua globaliteit, flexibiliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen.

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)

Binnen de ruimtelijke cascokaart is de kern Nistelrode benoemd als 'dorpen'. Waarbij het voorliggend initiatief is gelegen binnen het 'centrumgebied' van Nistelrode. In de Structuurvisie Bernheze wordt binnen deze gebieden gestreefd naar een zo compact mogelijk centrum met veel voorzieningen op korte afstand van elkaar. Tevens is het mogelijk om binnen de centrumgebieden een hogere bebouwingsdichtheid toe te passen, mits deze passend is voor de omgeving.

Conclusie

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

2.3.2 Wonen in Bernheze 2008-2015

In februari 2005 is door Companen een Woonvisie opgesteld voor de gemeente Bernheze. In de Woonvisie 2005-2015 is aandacht besteed aan de vergrijzing en de gevolgen daarvan voor het woonbeleid. Het hoofddoel van het woonbeleid van de gemeente Bernheze is het voorzien in de eigen woningbehoefte.

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in een zestal opdrachten:

- het realiseren van het bouwprogramma;
- het bouwen voor de eigen behoefte;
- het voorzien in de huisvestingsbehoefte van starters;
- het voorzien in de huisvestingsbehoefte van de aandachtsgroep van beleid;
- het voorzien in de huisvestingsbehoefte van senioren;
- vanuit het wonen de integratie van wonen-welzijn-zorg stimuleren.

In 2008 heeft Gerrichhauzen en Partners een herijking uitgevoerd met betrekking tot de Woonvisie 2005-2015. Hieruit is naar voren gekomen dat de doelstellingen uit de woonvisie 2005 aansluiten op de actuele bestuurlijke context van de gemeente Bernheze. Concreet betekent dit dat 2/3 van de nieuwbouwproductie levensloopbestendig wordt. Bij de realisatie van deze woningen wordt aangesloten op het richtinggevend nieuwbouwprogramma, welke voorschrijft dat 50% tot 60% betaalbaar moet zijn.

Bij de uitwerking en het operationeel maken van het woonbeleid zal vanuit de gemeente Bernheze echter een gewijzigde, aangescherpte koers gevolgd worden. De gemeentelijke inhoudelijke sturing, qua capaciteit en financiering, dient prioriteit te geven aan de sociale doelstellingen van het woonbeleid. Waarbij de gemeentelijke inhoudelijke sturing met betrekking de (middel)dure woningmarkt zich verder zal beperken.

Conclusie

Het voorgestane initiatief voorziet in de ontwikkeling van 17 appartementen. In de Woonvisie 2005-2015 staat voor Nistelrode de volgende behoefte opgenomen:

	behoefte	gerealiseerd	restant
Levensloopbestendig grondgebonden	54	36	18
Eengezinswoningen grondgebonden	100	123	-23
Appartementen levensloopbestendig	60	36	24

Zoals uit het overzicht blijkt kunnen er deze periode nog 24 appartementen in Nistelrode worden gerealiseerd. De ontwikkeling van 17 appartementen past dus qua aantal binnen de gemeentelijke woonvisie. Ook het percentage betaalbare appartementen voldoet aan de woonvisie: 12 van de 17 appartementen worden gerealiseerd in de betaalbare categorie, het percentage is dus >63%. Uit de woonvisie komt wel naar voren dat voornamelijk nog behoefte is aan appartementen in de huursector. Zoals het er nu uitziet zullen de appartementen niet in de huursector worden aangeboden. Na uitvoerig overleg met woningbouwcoöperaties blijkt het realiseren van huurappartementen op deze locatie niet haalbaar. Op dit punt wordt dus afgeweken van de woonvisie.

2.3.3 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.

Verkeerscirculatieplan Nistelrode

Ter aanvulling op het verkeersstructuurplan Bernheze, zijn per kern verkeerscirculatieplannen aan het structuurplan gekoppeld. Hiermee wordt nadere invulling gegeven aan concrete vraagstukken op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Bernheze. Het doel van een verkeerscirculatieplan is om maatregelen aan te dragen voor de verkeersknelpunten en daarmee de (verkeers)veiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid verder te verbeteren.

Een verkeerscirculatieplan is erop gericht om tot het jaar 2020 (mogelijke) verkeersknelpunten te signaleren en analyses te maken over de wegenstructuur. Daarbij wordt gekeken naar fietsers, voetgangers, openbaar vervoer, autoverkeer en parkeren.

Het verkeerscirculatieplan Nistelrode wordt momenteel opgesteld, waarna de gemeenteraad over zal gaan tot vaststelling van het plan.

2.3.4 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. Indien de fysieke ruimte dit niet toestaat, is er een ontheffingsmogelijkheid in combinatie met een financiële compensatie.

In het plangebied worden voor de verschillende nieuwe functies de parkeernormen volgens het parkeerbeleid gehanteerd. Om tot het vereiste aantal parkeerplaatsen te komen is rekening gehouden met de bezettingsgraad (koopavond). In de onderstaande tabel is dit weergegeven.

functie	parkeernorm	bezettingsgraad
cultureel centrum	3,0 per 100 m ² bvo	100%
supermarkt	3,0 per 100 m ² bvo	70%
detailhandel	3,0 per 100 m ² bvo	100%
appartementen	1,8 per appartement	90%

Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de parkeerbalans en de benodigde parkeerplaatsen met betrekking tot het initiatief.

2.3.5 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Bernheze is op 29 maart 2001 vastgesteld. De doelstelling van het plan is de bepaling van het gemeentelijk beleid met betrekking tot ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur. Om deze doelstelling te realiseren worden in het plan de huidige en de gewenste groenstructuur voor de verschillende kernen aangegeven met nadruk op het openbaar groen. In de gemeente wordt deze groenstructuur grotendeels gevormd door beplanting langs de historische wegen en groen in de dorpen. Hoofddoel is het zoveel mogelijk zichtbaar maken van deze groenaspecten om de continuïteit te vergroten.

Waardevolle en monumentale bomen binnen de gemeente Bernheze zijn opgenomen in de Bomenlijst Bernheze. Duurzaam behoudt van bomen vermeldt op de bomenlijst is gewenst, ten behoeve van voorliggend initiatief is een kapvergunning verleend voor de waardevolle bomen binnen het plangebied.

2.3.6 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'.

Voor een bouwplan betekent dit:

- minimaal 70% zongericht verkavelen;
- het uitvoeren van een energieonderzoek om de haalbaarheid van collectieve voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie te onderzoeken (bijvoorbeeld koude-warmteopslag);
- het halen van een gemiddelde GPR-score van ten minste 6,5 voor alle bouwprojecten;
- het realiseren van een EPC van 0,7 of lager voor alle bouwprojecten.

2.4 Conclusie

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



Foto's bestaande situatie april 2009 (Croonen Adviseurs)

3 Bestaande situatie plangebied

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het centrumgebied van Nistelrode en is gesitueerd aan het Laar en de Parkstraat. Het Laar vormt samen met het Raadhuisplein de kern van het centrumgebied van Nistelrode.

De aanwezige bebouwing van het plangebied is voornamelijk gesitueerd aan het historische bebouwingslint van het Laar. Het betreft hierbij het Nesterlé-gebouw en een woon- en horecavoorziening, gesitueerd op het Laar 30 en 32.

Het Nesterlé-gebouw is een markant U-vormig gebouw welke een onderdeel vormt van de authentieke bebouwing aan het dorpslint het Laar en een belangrijke bijdrage levert aan de beleving van het centrumgebied van Nistelrode. Het Nesterlé-gebouw betreft een voormalige jongensschool en vervult in de huidige situatie de functie van multifunctionele accommodatie, waarbinnen de bibliotheek en de stichting Dewan Maluka zijn gevestigd. Aan de noordzijde van het plangebied is de voormalige gemeentewerf van Nistelrode gesitueerd, waarop een bedrijfsloods en een bijgebouw aanwezig zijn. Het perceel, alsmede de bebouwing wordt in de huidige situatie niet langer gebruikt.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit één bouwlaag met kap en sluit hiermee aan op de bestaande bebouwing rondom het Raadhuisplein en het Laar, welke veelal bestaat uit een mix van een of twee bouwlagen met een kap.

De openbare ruimte binnen het plangebied bestaat uit een parkeerplein ten behoeve van de voorzieningen binnen het Nesterlé-gebouw. Het Nesterlé-gebouw en het parkeerplein worden omzoomd door leibomen, welke de overgang inleiden tussen het stedelijke karakter van het centrumgebied en het achterliggende parkachtige gebied van de Parkstraat.

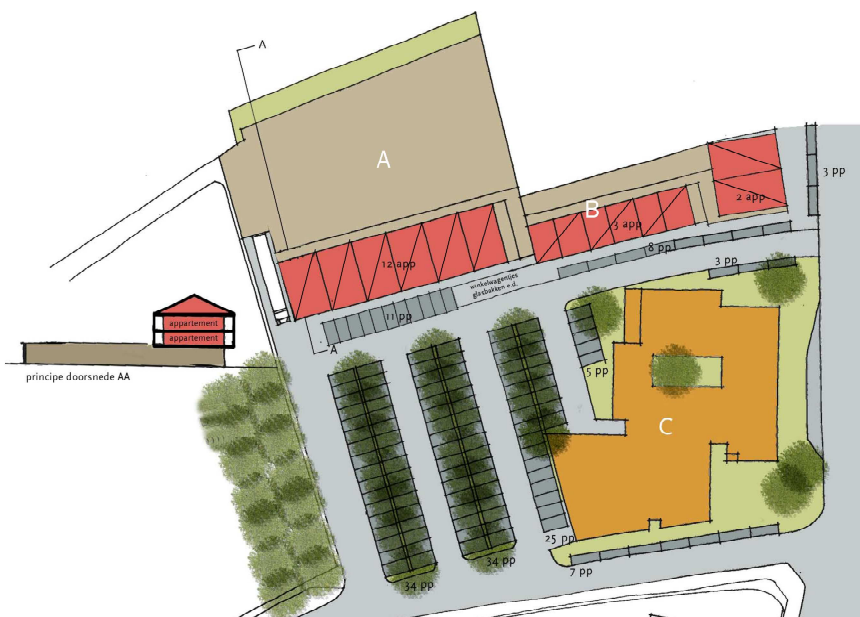
3.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied zijn diverse functies aanwezig in de vorm van wonen, horeca en de multifunctionele accommodatie van het Nesterlé-gebouw, allen gesitueerd in het westelijke deel van het plangebied, gelegen aan het Laar. Het noordelijke deel van het plangebied, waarop de voormalige gemeentewerf was gesitueerd, vervult in de huidige situatie geen functie meer en ligt momenteel braak. Het overige gedeelte van het plangebied is voornamelijk in gebruik als parkeerterrein.

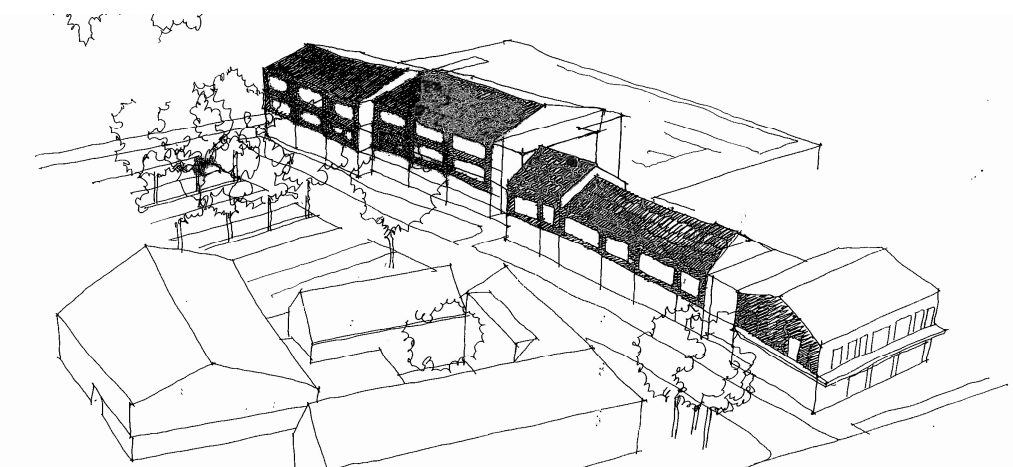
3.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen aan twee ontsluitingswegen, het Laar en de Parkstraat, waarbij het Laar de hoofdontsluiting vormt voor verkeer komend uit noordelijke of zuidelijke richting. Ter hoogte van het Nesterlé-gebouw is tevens een bushalte gesitueerd. De ontsluiting van het Laar 30 en 32, waarop respectievelijk een horeca- en een woonfunctie gesitueerd zijn, vindt rechtstreeks plaats op het Laar.

Het Nesterlé-gebouw is tevens georiënteerd op het Laar maar de ontsluiting vindt hierbij plaats via de Parkstraat. Aan de Parkstraat worden tevens de parkeervoorzieningen ontsloten ten behoeve van de diverse activiteiten binnen het Nesterlé-gebouw. Met betrekking tot de verkeersstructuur voor zowel fietsers als voetgangers zijn binnen het plangebied geen verbindingen aanwezig. De verbidingsstructuren bevinden zich aan de randen van het plangebied aan respectievelijk het Laar en de Parkstraat.



Massastudie accommodatieplan Nistelrode (Architectenbureau 'De twee snoeken', 2010)



3d-impressie voorzieningen Laar-Parkstraat (Architectenbureau 'De twee snoeken', 2010)

4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig plan

De belangrijkste aanleiding voor het voorliggend initiatief is de accommodatieproblematiek van diverse verenigingen en organisaties binnen de gemeente Nistelrode. Om dit probleem op te lossen is door de gemeente Bernheze een onderzoek uitgevoerd, waarbij de herontwikkeling van het Nesterlé-gebouw en de omliggende gronden als voorkeursvariant naar voren is gekomen.

De herontwikkeling van het plangebied is te verdelen in drie deelgebieden. In het noordelijk deel van het plangebied, verdeeld over deelgebied A en B, worden nieuwe commerciële voorzieningen ontwikkeld in de vorm van een supermarkt en detailhandel. De supermarkt bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied, waarbij de detailhandel in de nabijheid van het Laar is gesitueerd. Hierbij wordt een aansluiting gemaakt met het bestaande bebouwingslint van het Laar, welke zich kenmerkt uit bescheiden en individuele bouwmassa's met wisselend kaprichtingen. De kop van de nieuwe bebouwingswand past binnen deze bebouwingskarakteristiek, met een toegepaste goothoogte van 7,5 m en een nokhoogte van 12,5 m.

Boven de commerciële ruimte worden appartementen gesitueerd, waarbij boven de supermarkt in totaal 12 appartementen worden gerealiseerd, verdeeld over twee bouwlagen, met een maximale goothoogte van 11,5 m en een nokhoogte van 15,5 m. Boven de detailhandel worden 5 appartementen gerealiseerd, gesitueerd op één bouwlaag. Hierbij bedraagt de goot- en nokhoogte respectievelijk 8,5 m en 12,5 m.

Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige inpassing en het verminderen van hinder voor de omliggende percelen vindt aan de noordzijde van het plangebied een groene omkadering plaats van de supermarkt ten behoeve van de achterliggende percelen. Tevens wordt een gedifferentieerd bouwhoogte toegepast, welke beter aansluit op het bebouwingslint van het Laar en de privacy voor de omwonenden waarborgt. Tot dit doel zijn de appartementen gesitueerd aan de pleinzone van het voorliggend initiatief, zodat de maximale bouwhoogte rondom de omliggende percelen maximaal 4,5 m bedraagt. Hiermee wordt de privacy gewaarborgd en de zicht en lichtverstoring geminimaliseerd.

Aan de zuidzijde van het Nesterlé-gebouw vindt een uitbreiding plaats bestaande uit de realisatie van een grote zaal met opslagruimtes, welke een goothoogte van 6,5 m en een nokhoogte van 11 m heeft. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde podiumfunctie voor de diverse organisaties en verenigingen. Tevens draagt de situering van de nieuwe theaterzaal bij aan een heldere stedenbouwkundige opzet, vanwege de oriëntatie op het Laar en het ontstaan van een entreepleintje. Als aanvulling hierop vindt tevens een interne verbouwing plaats van het bestaande Nesterlé-gebouw.

Bij de nieuwbouw en de verbouwing van het Nesterlé-gebouw wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande kenmerken van het pand. Het Nesterlé-gebouw zal als zodanig worden gehandhaafd waarbij de corridor, welke nu halverwege wordt onderbroken, wordt doorgetrokken om een rondgang te creëren, waarbij de entree aan de Parkstraat de hoofdentree van het complex zal vormen. De beeldbepalende karakteristieke functie van het Nesterlé-gebouw blijft zodoende behouden en de rol van het gebouw als multifunctionele accommodatie wordt verder versterkt.

In samenhang met de bovenstaande ontwikkelingen vindt tevens een herinrichting plaats van de openbare ruimte binnen het plangebied, noodzakelijk vanwege de toegenomen verkeersbewegingen en parkeerbehoefte welke ontstaat bij voorliggend initiatief. Ten noorden van het Nesterlé-gebouw is een nieuwe ontsluiting op het Laar gecreëerd. Hierdoor komt het gebouw vrij te liggen van de commerciële ruimte en wordt het nadrukkelijk als beeldbepalend element gepositioneerd. De realisatie van de commerciële ruimte aan de noordzijde en de uitbreiding van het Nesterlé-gebouw, leidt tot het ontstaan van een pleinzone bestemd als parkeervoorziening. De toepassing van bomen op de pleinzone verzacht de overgang tussen het centrumgebied en benadrukt tevens het open en parkachtige karakter van de Parkstraat. Door middel van een dubbele bomenrij op de begraafplaats wordt tevens de rust en intimiteit behouden.

4.2 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting via de Parkstraat en het Laar blijft gehandhaafd, waarbij de nadruk komt te liggen op de ontsluiting vanuit de Parkstraat. Vanuit verkeersveiligheid ligt hierbij de voorkeur aangezien in de huidige situatie het merendeel van het verkeer via deze verbinding op het Laar wordt ontsloten.

Bij het voorliggend initiatief worden in totaal 17 appartementen, 2.200 m² bvo supermarkt, 600 m² bvo detailhandel en 1.924 m² bvo met betrekking tot het Nesterlé-gebouw gerealiseerd. Met betrekking tot de verschillende nieuwe functies worden de parkeernormen volgens het parkeerbeleidsplan Bernheze gehanteerd. Om tot het vereiste aantal parkeerplaatsen te komen is rekening gehouden met dubbelgebruik, de bezettingsgraad en het huidige overschot.

functie	aantal (bvo)	parkeernorm	bezettingsgraad	parkeervraag
cultureel centrum	1.924 m ²	3,0 per 100 m ² bvo	100 %	57,7
supermarkt	2.200 m ²	3,0 per 100 m ² bvo	70%	46,2
detailhandel	600 m ²	3,0 per 100 m ² bvo	100 %	18,0
appartementen	17	1,8 per appartement	90%	27,5
totaal:				149

Parkeerbalans parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)

Met betrekking tot het voorliggend initiatief dienen op basis van het parkeerbeleid circa 149 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het plan voorziet in de realisatie van 131 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De resterende 18 parkeerplaatsen worden langs de Parkstraat in de directe omgeving van het plangebied aangelegd.

In totaal worden 149 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus voldaan aan de verwachte parkeervraag. De 15 parkeerplaatsen gelegen voor het kerkhof kunnen als extra buffer fungeren (dubbelgebruik). Deze parkeerplaatsen worden slechts incidenteel gebruikt. Deze extra buffer meegerekend wordt ruimschoots aan het parkeerbeleid voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen ruimschoots voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het Laar of de Parkstraat te creëren.

4.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een stedenbouwkundige tekening daterend van september 2010. Het stedenbouwkundige ontwerp is nog aan verandering onderhevig. Het opgestelde bestemmingsplan biedt daarom voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plangebied.

In totaal zijn binnen het plangebied 4 bestemmingen toegewezen, 'Gemengd', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

De supermarkt en de voorziene detailhandel hebben de bestemming 'Gemengd' toegewezen gekregen. Binnen deze bestemming is het mogelijk de voorzieningen behorende bij een commerciële functie te realiseren alsmede de realisatie van appartementen mogelijk te maken. De maximale goot-en nokhoogtes zijn op de verbeelding aangegeven. Hiermee is zichtbaar waar welke hoogte is toegestaan.

De bestemming 'Groen' is opgenomen aan de noordzijde van het plangebied ten behoeve van de omliggende woningen. Aan de hand van deze bestemming wordt de groenvoorziening en daarmee de afscherming naar het omliggend gebied gegarandeerd.

Het Nesterlé-gebouw en de daarbij behorende uitbreiding hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Hiermee wordt de rol als multifunctionele accommodatie vastgelegd en versterkt.

Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen deze bestemming worden de ontsluiting en de parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarbij voldoende vrijheid wordt geboden om groenzones binnen deze bestemming te realiseren.

4.4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de beeldkwaliteittoetsing van het de detailhandelsvoorzieningen en het daarboven gelegen appartementencomplex is een 'notitie beeldkwaliteit Laar-Parkstraat - Nistelrode' opgesteld. Deze notitie is als ingebonden bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 Geofox-Lexmond in november 2010 een watertoets opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.1.1 Huidige situatie

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 10.000 m². Het terrein is in de huidige situatie grotendeels verhard in de vorm van terreinverharding en bebouwing. Derhalve is in de huidige situatie circa 2.400 m² onverhard. Het plangebied is aangesloten op het gemengde rioolstelsel, welke zich onder de Parkstraat bevindt. Bij hevige regenval is bekend dat in de omgeving van het plangebied wateroverlast plaatsvindt op het perceel van het Laar 34 en in het Zeveneeuwen Park, met betrekking tot het plangebied zijn geen gevallen van wateroverlast bekend.

De maaiveldhoogte op de onderzoekslocatie bedraagt circa 11,5 m + NAP. De bovenste bodemlaag (tot ten minste 4 m-mv) bestaat uit matig fijn tot matig grof zand (plaatselijk zwak siltig of zwak grindig). Langs de zuidzijde van de kern Nistelrode, op circa 400 m afstand van het plangebied ligt de Peelrandbreuk. Voor de doorlatendheid van de onverzadigde zone wordt op basis van het uitgevoerde onderzoek uitgegaan van 0,5 m/dag. In overleg met de gemeente is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) vastgesteld op 11,0 m + NAP.

5.1.2 Toekomstige situatie

Het voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing, met uitzondering van het Nesterlé-gebouw. Vervolgens worden een supermarkt, appartementen, detailhandel en de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Daarnaast wordt het Nesterlé-gebouw uitgebreid.

De toekomstige bebouwing en terreinverharding hebben een oppervlakte van circa 8.670 m², waarbij de rest van het plangebied bestaat uit een groenzone en is derhalve onverhard. Het verhard oppervlak zal bij voorliggend initiatief toenemen met circa 1.070 m².

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing en terreinverharding	7.600	8.670
Onverhard terrein	2.400	1.330
Totaal	10.000	10.000

Tabel 1: overzicht huidige en toekomstige verharding

De beleidslijn van het Waterschap stelt dat toekomstige ontwikkelingen geen belemmeringen mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Tevens moet door middel van inpassingen voorkomen worden dat afwenteling op de directe omgeving plaatsvindt. Hierbij dient een bui T=10 geborgen te worden binnen het plangebied, terwijl een bui T=100 niet tot overlast mag leiden. Dit leidt tot een benodigde bergingsvolume van circa 171 m³.

5.1.3 Conclusies en aanbevelingen

Tijdens overleg met gemeente en Waterschap is geconstateerd dat bovenstaande beleidslijn niet realistisch is bij voorliggend initiatief. In overleg met gemeente en Waterschap is besloten om aan de hand van de stedenbouwkundige schets en de geohydrologische situatie de onderstaande maatregelen te realiseren.

Waterdak

Bovenop de nieuw te realiseren bebouwing dient een zogenaamd waterdak gerealiseerd te worden van circa 100 m², dat over de het gehele oppervlak minimaal 44 mm water kan bergen. Vanaf het dak wordt het water vertraagd afgevoerd op een hemelwaterriool. Dit hemelwaterriool voert het water of op het oppervlaktewater van 'de Beekgraaf', gelegen op circa 330 m van het Nesterlé-gebouw.

Verlaagde groenzone

Het hemelwater afkomstig van de terreinverharding wordt naar een verlaagde groenzone van circa 450 m² geleid. De bodem van deze voorziening wordt gerealiseerd op 11,1m + NAP, wat circa 0,4 m-mv betekent. In de verlaagde groenzone kan een waterschijf van 0,2 m geborgen worden. De verlaagde groenzone wordt voorzien van een bovengrondse overstort naar gemengde rioolstelsel onder de Parkstraat.

Van belang is dat de groenvoorziening niet gerealiseerd wordt ter plaatse van de cyanideverontreiniging op de voormalige gemeentewerf. De cyanideverontreiniging bevindt zich echter ten noorden van de beoogde appartementen, en dient bovendien te worden gesaneerd. De groenvoorziening is beoogd rondom het Nesterlé-gebouw, in het zuidoosten van het plangebied.

Berging in de Beekgraaf

De aanleg van de A50 heeft betekend dat de Beekgraaf is afgesneden van zijn bron, waardoor de beschikbare waterberging momenteel niet wordt benut. Door hemelwater af te voeren naar de Beekgraaf wordt een deel van de waterberging voor het voorliggend initiatief ingevuld, terwijl daarbij de waterkwaliteit van de Beekgraaf wordt verbeterd door de wateraanvoer te vergroten. Wanneer het hemelwaterriool het water vertraagd afvoert op de Beekgraaf, wordt hiermee de bufferende functie verder versterkt.

Na berging in het waterdak en in de verlaagde groenzone resteert er van de wateropgave nog circa 77 m³. Indien mogelijk kan de resterende wateropgave geborgen worden in de Beekgraaf. De bergingscapaciteit van de Beekgraaf is echter met de beschikbare informatie niet te kwantificeren. Indien de hoeveelheid waterberging van het waterdak en de Beekgraaf niet toereikend is voor de hoeveelheid hemelwater afkomstig van het Nesterlé-gebouw, wordt een bovengrondse overstort (kolk) naar het gemengde rioolstelsel onder de Parkstraat gerealiseerd.

In alle gevallen wordt het hemelwater en afvalwater aan de grens van het plangebied gescheiden aangeboden. Wanneer het gemengde rioolstelsel in de toekomst wordt vervangen door een gescheiden stelsel, kan hier eenvoudig op worden aangesloten. Hierbij dient de toepassing van een IT-riool ten opzichte van een regulier hemelwaterriool onderzocht te worden, ter verbetering van het watersysteem. Tevens zal om negatieve beïnvloeding van de kwaliteit van het hemelwater te voorkomen, zoveel mogelijk gebruikt te worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Zoals eerder gesteld resulteren bovenstaande vormen van waterberging niet in het benodigde bergingsvolume om te voldoen aan het vigerende beleid.

In overleg met het waterschap is een akkoord bereikt is met betrekking tot de voorgestelde maatregelen, waarbij reëel gezien de beschreven gecombineerde oplossing voor het plangebied en het planvoornemen de best haalbare oplossing is. De desbetreffende vooroverlegreactie is opgenomen in hoofdstuk 8.

Geconcludeerd kan worden dat de bovenstaande maatregelen en oplossingen acceptabel zijn voor waterschap en gemeente.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geofox-Lexmond, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Het onderzoek heeft tot doel de milieukundige kwaliteit van de bodem te bepalen en om na te gaan of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Aanvullend is nagegaan of de bodem op de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest.

Uit de historie van de locatie is vast te stellen dat op een gedeelte van het terrein verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Om deze redenen zijn verscheidene deellocaties onderscheiden en onderzocht.

5.2.1 Veldonderzoek

Uit het zintuiglijk onderzoek blijkt dat in de grond plaatselijk bodemvreemde materialen voorkomen in de vorm van puin en baksteen. Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen in de opgegraven bovengrond. Wel is er plaatste van een tweetal verdachte deellocaties een eiergeur passief waargenomen. Ter plaatse van de werkplaats van de voormalige gemeentewerf is een brandstofgeur passief waargenomen, welke mogelijk het gevolg zijn van de voormalige activiteiten die daar plaats hebben gevonden.

5.2.2 Laboratoriumonderzoek

In de onderzochte grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Deze houden mogelijk deels verband met de activiteiten die ter plaatste van de voormalige gemeentewerf hebben plaatsgevonden. Ter plaatse van de voormalige zoutopslag is in de grond cyanidecomplex in een licht verhoogd gehalte aangetoond. Gelet op het voormalige gebruik en het bodemgebruik vóór 1997 is het aannemelijk dat het verhoogde cyanidegehalte gerelateerd is aan de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Ten aanzien van de aangetoonde verhoogde parameters in de grond op het overig terreindeel wordt opgemerkt dat deze vaker voorkomen in binnenstedelijk gebied en niet direct te relateren zijn aan de voormalige bedrijfsactiviteiten.

5.2.3 Conclusie en aanbevelingen

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor het toekomstig gebruik en bestaat geen aanleiding om ter plaatse aanvullend onderzoek te verrichten. Ten behoeve van de herontwikkeling en de hiermee gepaard gaande activiteiten zoals grondverzet en bronnering dient men rekening te houden met de aanwezige lichte grondverontreinigingen (extra afvoerkosten) en de matige tot sterke grondwaterverontreiniging met arseen en chroom, waarop aanvullende eisen vanuit het Waterschap van toepassing kunnen zijn bij eventuele bronnering).

Ten aanzien van de aangetoonde overige verhoogde parameters in de grond wordt opgemerkt dat deze vaker voorkomen in binnenstedelijk gebied en niet direct te relateren zijn aan de voormalige bedrijfsactiviteiten. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties aan arseen en licht tot matig verhoogde gehalte aan chroom aangetoond, waarbij plaatselijk de concentraties molybdeen en barium de streefwaarden overtreffen.

In overleg met de gemeente is een herbemonstering en een heranalyse van het grondwater uitgevoerd, waarbij dezelfde waardes zijn vastgesteld. Chroom en arseen worden, zoals bij de gemeente Bernheze, vaker verhoogd aangetroffen.

Uit navraag bij de gemeente Bernheze blijkt dat deze aangetroffen verhoogde concentraties, soms plaatselijk wisselend, van natuurlijke oorsprong zijn. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de grond geen duidelijk verhoogde concentraties arseen en/of chroom zijn aangetoond.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor het toekomstig gebruik en bestaat geen aanleiding om ter plaatse aanvullend onderzoek te verrichten. Ten behoeve van de herontwikkeling en de hiermee gepaard gaande activiteiten zoals grondverzet en bronnering dient men rekening te houden met de aanwezige lichte grondverontreinigingen (extra afvoerkosten) en de matige tot sterke grondwaterverontreiniging met arseen en chroom, waarop aanvullende eisen vanuit het Waterschap van toepassing kunnen zijn bij eventuele bronnering).

5.3 Verkeer

Het voorliggend initiatief leidt naar verwachting naar een toename van de verkeersintensiteit binnen de kern Nistelrode. Aan Goudappel Coffeng BV is gevraagd om de verkeerseffecten van het voorliggend initiatief in beeld te brengen. Hiertoe is in november 2010 een notitie 'verkeerseffecten ontwikkeling accommodatieplan Nistelrode' opgesteld. Daarnaast is een aanvullende rapportage 'Maatregelen Centrum Nistelrode' opgesteld waarin de verkeersmaatregelen voor het centrum van Nistelrode zijn benoemd. Beide documenten zijn samengevoegd in de rapportage 'Verkeerseffecten accommodatieplan' van maart 2011 welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.3.1 Samenvatting Notitie 'verkeerseffecten ontwikkeling accommodatieplan Nistelrode'

Locatiestudie

Met behulp van het verkeersmodel voor de gemeente Bernheze, welke onderdeel uitmaakt van het regionale verkeersmodel Noordoost Brabant, is de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling in Nistelrode berekend. De verkeersintensiteiten van de situatie waarin de ontwikkeling gereed is, zijn vergeleken met de huidige verkeersintensiteiten en de intensiteiten voor de autonome ontwikkeling.

	2010 ¹	2020 autonoom	2020 incl. ontwikkeling
1. Weijen	10.600	13.000	13.200
2. Laar	10.400	8.400	8.600
3. Laar	6.800	5.300	5.600
4. Maxend	4.400	4.800	4.800

Verkeersintensiteiten voor de verschillende situaties (eenheden in motorvoertuigen per etmaal)

	absolute toename	relatieve toename
1. Weijen	200	1,5%
2. Laar	300	3,2%
3. Laar	300	5,4%
4. Maxend	< 100	0,63%

Verschillen tussen autonome situatie (2020) en situatie met ontwikkeling (2020)

Het voorliggend initiatief leidt tot extra voertuigbewegingen, welke zich verspreiden over het wegennet. Het verkeer maakt gebruik van de hoofdroute door Nistelrode.

Hoofdzakelijk naar het noorden via Laar/Weijen en in geringe mate naar het zuiden via Maxend. Uit de verkeersmodelberekening blijkt dat de intensiteit maximaal met circa 300 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. Dit is op Laar; op de andere hoofdwegen is de toename geringer.

5.3.2 Conclusies en aanbevelingen notitie 'Verkeerseffecten ontwikkeling accommodatieplan Nistelrode'

Aantrekkende werking

De gewenste accommodatie in het centrum van Nistelrode zal extra verkeer aantrekken. Enerzijds betreft het verkeer naar de supermarkt. Bij de komst van een supermarkt neemt het aantal ritten niet altijd toe. Dat komt omdat de rit naar het centrum in een aantal gevallen al wordt gemaakt en in combinatie met die verplaatsing ook de supermarkt wordt bezocht. Anderzijds genereert het cultureel centrum verkeer. Wanneer er een activiteit is kunnen er 250 tot 300 bezoekers aanwezig zijn. De activiteiten van een cultureel centrum vallen meestal niet samen met de sprits en topdrukte bij de supermarkt (zaterdagmiddag). Meestal vinden activiteiten van een cultureel centrum, zoals voorstellingen, plaats tijdens de avonduren.

Effecten verkeersbelastingen

Het verkeer verspreidt zich over het wegennet van Nistelrode, hoofdzakelijk in noordelijke richting. De toenames ontstaan hoofdzakelijk op de noord-zuidtraverse door Nistelrode. Zowel de absolute als relatieve toename van verkeer op het wegennet van Nistelrode zijn minimaal.

Gezien de geringe relatieve toename zullen mensen in de praktijk de toename van verkeer niet ervaren. De toename van verkeer als gevolg van de accommodatie zorgt niet specifiek voor een afname van de verkeersveiligheid of de leefbaarheid.

Echter, de toename moet gezien worden in relatie met de reeds aanwezige knelpunten. De intensiteit op de noord-zuidtraverse ligt erg hoog. Dit veroorzaakt op dit moment al verkeersveiligheids- en leefbaarheidproblemen. Op diverse plekken op de traverse worden problemen ervaren. Hoewel de reeds bestaande problemen op de hoofdroute blijven bestaan en door de ontwikkeling slechts in lichte mate toenemen, heeft de gemeente de taak om de algehele verkeerssituatie in het centrum Nistelrode veilig en leefbaar te houden. In het centrum van Nistelrode zullen problemen ten aanzien van parkeren, oversteekbaarheid voor voetgangers en verkeersveiligheid van fietsers ook in de toekomst blijven bestaan.

Overige aspecten

Bij de verdere uitwerking van het voorliggend initiatief is ook sprake van verkeerskundige gevolgen voor het ontwerp en de inrichting van de infrastructuur. Mede vanwege de relatief grote belastingen op de centrumtraverse moet veel aandacht worden geschonken aan de aansluitingen van zijwegen op deze hoofdroute. Daarnaast kan vanuit dezelfde context de vraag worden gesteld op en in welke vorm het parkeren langs de hoofdroutes acceptabel is.

Ook in meer algemene zin zal goed naar de omvang van het benodigde parkeerareaal moeten worden gekeken en de wijze waarop de parkeervoorzieningen ten opzichte van elkaar worden geprojecteerd.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het voorliggend initiatief geen noemenswaardige bijdrage zal leveren aan verkeerskundige knelpunten in Nistelrode. Hoewel het accommodatieplan in het centrum van Nistelrode solitair zorgt voor een lichte verslechtering van de verkeerssituatie, zorgen verschillende ontwikkelingen samen wel voor een verslechtering van de bestaande situatie. Bovendien zijn er reeds knelpunten in de bestaande situatie.

5.3.3 Conclusies en aanbevelingen Rapport 'Maatregelen Centrum Nistelrode', Goudappel Coffeng

Naast de eerder genoemde notitie 'verkeerseffecten ontwikkeling accommodatieplan Nistelrode' is in december 2010 door Goudappel Coffeng een aanvullende rapportage 'Maatregelen Centrum Nistelrode' opgesteld waarin de verkeersmaatregelen voor het centrum van Nistelrode zijn benoemd, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is de conclusie opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

De noodzaak om maatregelen te nemen in Nistelrode is hoog. Enerzijds omdat bewoners en bezoekers al lange tijd leefbaarheidproblemen ondervinden en anderzijds omdat ontwikkelingen in Nistelrode niet meer door kunnen. Gezien de op korte termijn geplande ontwikkelingen in Nistelrode (accommodatieplan) is het van belang om snel over te gaan tot maatregelen en het niet langer naar voren te schuiven.

Nistelrode heeft een verkeersstructuur met één doorgaande verbinding. De route ligt door het centrum van Nistelrode. Uit onderzoek blijkt dat gezien de verkeersstructuur van Nistelrode één effectieve structurele oplossing niet voorhanden is. Om de situatie te verbeteren moet een pakket aan maatregelen worden genomen. Er zijn diverse maatregelen die een positief effect hebben op de verkeerssituatie:

- vrachtverkeerverbod;
- aanpassingen in de inrichting om onnodig door de kern verkeer te ontmoedigen;
- eventueel verbeteren van de route aan westzijde van Nistelrode.

De weg door Nistelrode is van oudsher een doorgaande weg tussen Oss en Uden. Door de A50 is de intensiteit een aantal jaren afgenomen. Door diverse ruimtelijke ontwikkelingen en de algehele mobiliteitsgroei is de intensiteit op de doorgaande route de laatste jaren weer aanzienlijk gestegen en in de kern op dit moment onacceptabel hoog. In de inrichting van de weg zijn nog elementen zichtbaar die resteren uit de tijd dat er een 50 km/h-regime gold. Wanneer het beeld van de weg gericht is op de verkeersfunctie, zal dit eerder verkeer aantrekken dan het probleem wordt verkleind.

Het beleid in Nistelrode moet gericht zijn om al het onnodige verkeer te laten verdwijnen en het noodzakelijke verkeer met aangepast rijdgedrag in de kern toe te laten. Met aanpassingen in de inrichting ligt de nadruk minder op verkeer en meer op verblijfsgebied.

Verkeer zonder een bestemming in Nistelrode zal zich minder gepast voelen en wellicht de volgende keer een andere route kiezen. Verkeer met een bestemming in Nistelrode zal haar gedrag aanpassen aan de omgeving.

De maatregelen zullen naar verwachting niet leiden tot een substantiële afname van verkeer. Het is niet de verwachting dat de intensiteit zal afnemen tot een niveau dat hoort bij een erftoegangsweg. Maar een afname van zowel auto- als vrachtverkeer zorgt voor een verlichting van de druk in het centrum en doordat verkeer zich meer zal aanpassen aan de omgeving ontstaat er een veiligere verkeerssituatie. Alles bij elkaar zorgt het ervoor dat de situatie beter acceptabel wordt.

Met het genoemde maatregelenpakket verbetert over het algemeen de bestaande situatie en de verkeerssituatie beter acceptabel. Daarom kan een ontwikkeling, zoals het accommodatieplan, dat geen noemenswaardige (extra) bijdrage levert aan verkeerskundige knelpunten in Nistelrode doorgang krijgen. Opgemerkt dient te worden dat bij elke uitbreiding zorgvuldig afgewogen moet worden wat de bijdrage is in de ruimtelijke kwaliteit van het centrum en dat elk plan een sluitende parkeerbalans heeft.

5.3.4 Vervolg

Wat overigens nog niet in het uitgevoerde onderzoek is meegenomen is de mogelijke verhuizing van de Jumbo-supermarkt naar het onderhavige plangebied. De supermarkt heeft serieus interesse getoond in de nieuwe locatie. Indien de Jumbo daadwerkelijk verhuist naar de voorzieningencluster Laar-Parkstraat wordt daarmee de verkeersdruk op het punt Heuvelstraat/Laar/Weijen flink teruggebracht.

Op korte termijn wordt verder gegaan met de aanbevelingen uit het rapport Maatregelen Centrum Nistelrode en wordt bekeken in hoeverre het voorgestelde maatregelenpakket kan worden uitgevoerd. Dit wordt meegenomen bij de uitvoering van het Verkeerscirculatieplan Nistelrode.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

Er is onderzoek verricht naar de externe en interne geluidseffecten van de beoogde ontwikkeling. Dit om te bezien of vanuit een goede ruimtelijke ordening de ontwikkeling mogelijk is en zo ja of dit eventueel moet leiden tot het nemen van (extra) maatregelen.

Er is overeenkomstig de wettelijke voorgeschreven methodiek door Goudappel Coffeng in samenwerking met Croonen Adviseurs onderzoek gedaan naar verkeersgeluid (uitgegaan van de toekomstige verkeerssituatie inclusief planontwikkeling situatie 2020).

Ook is volgens voorschrift onderzoek verricht naar geluidhinder vanuit puntbronnen (bedrijvigheid buiten plangebied en voorgenomen bedrijvigheden in plangebied). Dit laatste onderzoek is uitgevoerd door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (zie ook volgende paragrafen).

Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat alleen vanuit Laar aandachtspunten gesignaleerd worden ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in het plan zelf.

Uit onderzoek naar geluid vanuit bedrijven, waarbij is aangesloten bij de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering", blijkt dat er buiten het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die als knelpunten zijn aan te merken. Toekomstige ontwikkelingen bij deze bedrijven zullen rekening moeten houden met mogelijk te stellen eisen vanuit het alsdan aanwezige plan.

Binnen het plangebied is een deel van de bestemmingsplanvlakken als knelpunten aan te merken. Middels nader akoestisch onderzoek is vastgesteld of voor wat betreft de mogelijke functies in de afzonderlijke bestemmingsplanvlakken voldaan wordt aan de geluidsnormen van stap 2 uit de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering".

Dit is gedaan omdat op dit moment nog onvoldoende kenbaar is wat de aard en omvang van betreffende bedrijfsactiviteiten zal zijn waardoor een directe toetsing, aan bijvoorbeeld een concept melding Wet milieubeheer, (nog) niet mogelijk was. Voor (een deel van) die bestemmingsplanvlakken in het plangebied zijn daarom randvoorwaarden beschreven, zowel voor de bouwkundige uitvoering als richting gebruik. Dit is een theoretische benadering, de praktijk kan afwijken.

Algemeen geldt daarom dat bij nadere bouwkundige uitwerking van de plannen en/of de meldingen van de "inrichtingen" in het kader van het Omgevingsrecht (Activiteitenbesluit) met de gestelde randvoorwaarden rekening gehouden te worden (indeling, representatieve (muziek)geluidniveaus en aantallen verkeersbewegingen etc.). Inschakeling van een akoestisch adviseur is daarbij geïndiceerd.

Wettelijk bestaan er geen eisen of voorschriften die cumulatie van verkeersgeluid en geluid van bedrijvigheden in beeld brengen. Vanuit de beleidsmatig door Bernheze gehanteerde stelregel dat sprake moet zijn van "duurzame" ruimtelijke ontwikkeling zal daarom bij de planuitwerking niettemin een vertaalslag worden gemaakt waarin beide geluidbronnen tezamen de in te vullen randvoorwaarden inhoud geven. Dit kan/zal tegelijk plaatsvinden bij de nadere bouwkundige uitwerking en/of melding zoals hierboven aangegeven. Hierna zijn samenvattingen opgenomen van de onderzoeken wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

5.4.2 Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van woningen en voorzieningen in het gebied gelegen tussen de Laar, Parkstraat, Kerkhoflaan en De Wan. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen.

Het akoestisch onderzoek is in november 2010 uitgevoerd door Croonen Adviseurs, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is zijn de conclusies opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege het Laar de te projecteren geluidgevoelige bebouwing niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 62 dB.

Omdat de geluidgevoelige bebouwing op de weg (geluidbronnen) ontsluit zijn geen maatregelen in de vorm van wallen of schermen overwogen.

Vanwege de hoogte van de geluidgevoelige bebouwing zouden afschermingen een onacceptabele hoogte moeten hebben. Op het Laar is een elementenverharding aanwezig.

Het vervangen van de huidige elementenverharding door een stil asfaltverharding kan resulteren in een vermindering van de geluidbelasting.

Deze elementenverharding echter, bepaalt het beeld en karakter van het gebied. Om stedenbouwkundige redenen is het dan ook niet wenselijk om op deze wegen een asfaltverharding te realiseren.

Omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk en doelmatig zijn, zou voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing (indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder) een hogere waarde gevraagd (en verleend) kunnen worden.

De nader gestelde eisen daarbij, zoals het zoveel mogelijk situeren van de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde, het mogelijk creëren van een geluidluwe gevel en het, in het kader van het Bouwbesluit, voldoen aan de daarin gestelde binnenwaarden, dienen in ieder geval gehanteerd te worden.

In dit geval zal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege de acceptabele akoestische situatie, sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege de Parkstraat voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Kerkhofstraat en De Wan is het maximaal aantal motorvoertuigen per etmaal berekend waarbij ter plaatse van de geluidgevoelige bebouwing nog voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de verkeersintensiteit maximaal 40.000 en 23.000 motorvoertuigen per etmaal mag bedragen voor respectievelijk de Kerkhoflaan en De Wan. Gezien de verkeersintensiteiten op de overige wegen is het aannemelijk dat deze verkeersintensiteiten niet gehaald worden en dus gesteld kan worden dat vanwege deze wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB.

Vanwege de Parkstraat, Kerkhofstraat en De Wan zal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vanwege de acceptabele akoestische situatie, sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

5.4.3 Industrielawaai

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht op welke manier de milieurechten van aanwezige bedrijven als de te vestigen bedrijven en bijbehorende bedrijfsfuncties in acht genomen zijn en op welke manier aanwezige en nieuwe woningen beschermd zijn tegen eventuele milieuhinder hiervan. Hiertoe is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau in november 2010 een rapport geluidonderzoek uitgevoerd in het kader van de milieuzonering, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

De omgeving ter plaatse van (en) het accommodatieplan (zelf) kan, zowel in de huidige als in de beoogde situatie, worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied', een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere commerciële functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Uit onderzoek, waarbij is aangesloten bij de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', blijkt dat er buiten het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die als knelpunten zijn aan te merken. Binnen het plangebied is een deel van de bestemmingsplanvlakken als knelpunt aan te merken.

Middels akoestisch onderzoek is vastgesteld of voor wat betreft de mogelijke functies in de afzonderlijke bestemmingsplanvlakken voldaan wordt aan de geluidsnormen van stap 2 uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor (een deel van) de bestemmingsplanvlakken in het plangebied zijn randvoorwaarden aangegeven, zowel in de bouwkundige uitvoering als in de exploitatie.

Algemeen geldt dat bij nadere bouwkundige uitwerking van de plannen en/of de meldingen van de 'inrichtingen' in het kader van het Activiteitenbesluit, hiermee rekening gehouden dient te worden en overleg met de akoestisch adviseur wenselijk is.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. 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.

Bij het voorliggend initiatief is vanwege de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

Derhalve is een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. In aansluiting hierop is door Geofox-Lexmond in november 2010 een NIBM-toets uitgevoerd. Het rapport is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting opgenomen:

De luchtkwaliteit ter hoogte van planlocatie is getoetst aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit.

Hierbij is rekening gehouden met de autonome groei van het verkeersbeeld en de ontwikkeling van het gebied. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit.

De bijdrage is kleiner dan 3% van de wettelijke grenswaarde ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De totale planbijdragen zorgen evenmin voor een overschrijding van de desbetreffende grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot luchtkwaliteit er geen belemmeringen te verwachten zijn voor het voorliggend initiatief.

5.6 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende 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.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen hinderlijke bedrijvigheid welke een belemmering kan vormen voor voorliggend initiatief.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van externe veiligheid een risicokaart voor de hele provincie opgesteld. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig is. Aan de zuidzijde van Nistelrode bevindt zich een lpg-tankstation. Het vulpunt van het lpg-tankstation heeft een risico-contour van 45 meter en is gelegen op een afstand van circa 550 meter van het plangebied.

Het voorliggend initiatief is dus gelegen buiten de risicocontour van het lpg-tankstation en zodoende vormt het tankstation geen belemmering voor het plan. Overige risicobronnen of het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich niet in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn.

5.8 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.

Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Dit wordt gedaan op basis van een Quickscan. De quickscan is uitgevoerd door Croonen Adviseurs in augustus 2010, en is als bijlage toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.9.1 Quickscan flora en fauna

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. In de nabijheid (2 km) van het plangebied ligt een klein gebied wat deel uitmaakt van de EHS. Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabijgelegen EHS. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde vleermuizen. De ruimtelijke ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden. Zowel de te slopen loods op de gemeentewerf als beide woonhuizen aan het Laar zijn potentieel geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Daarnaast is het plangebied geschikt bevonden als foerageergebied voor vleermuizen.

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen.

Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Ingrep versturend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?
Vleermuizen	Ja	Ja	Ja

Tabel 2: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten en de noodzaak voor ontheffing.

Een vervolgonderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen wordt noodzakelijk geacht. Vooruitlopend op de uitkomsten van het vervolgonderzoek wordt bij de verbouw-/uitbreidingsplannen van het Nesterlé-gebouw al rekening gehouden met plaatsing van vleermuizenkasten.

Aanbevelingen

Vogels en vleermuizen

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Behalve werken wanneer geen broedende vogels aanwezig zijn is het verstoren van vogels te voorkomen door de werkzaamheden voor het broedseizoen in te zetten en dan continu door te werken (werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen), zodat vogels niet gaan broeden in het gebied waar gewerkt wordt.

Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, is het belangrijk om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast wordt erop geattendeerd dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

Rugstreeppad

Hoewel de rugstreeppad bij het veldbezoek niet is waargenomen, blijkt uit literatuurstudie dat de rugstreeppad wel in het verleden in de omgeving is waargenomen. Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw wordt daarom aanbevolen om:

- tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen);
- als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;
- natte plekken af te dekken of te dempen.

5.9.2 Vervolgonderzoek vleermuizen

In de maanden april tot en met september 2011 zal een vervolgonderzoek vleermuizen worden uitgevoerd. Hiermee kan door middel van een aantal veldonderzoeken de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen worden aangetoond of uitgesloten.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Ter plaatse van het plangebied is door BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in oktober 2010. De rapportage behorende bij dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.10.1 Bureauonderzoek

Het onderzoeksgebied ligt op de rand van de Peelhorst. Het plangebied ligt relatief hoog, maar de bodem is vochtig (wijnstverschijnsel). De top van de bodem wordt mogelijk gevormd door een antropogeen dek (esdek) dat op z'n vroegst kan dateren uit de middeleeuwen. De dikte van het opgebrachte dek kan variëren, afgaande op de boorgegevens van het deelgebied A van 20 – 100 cm. De bovenste delen van de bodem kunnen eventueel ook in het (sub)recente verleden zijn opgehoogd vanwege de aanleg van bebouwing en de verdere inrichting van het gebied vanaf het begin van de twintigste eeuw.

Archeologische vondsten en bewoningssporen uit de periode voor de aanleg van het esdek kunnen bij een intact bodemprofiel van een lage enkeerdgrond worden verwacht aan de basis van het esdek en in de top van een eventueel daaronder begraven bodemprofiel. Het esdek vormt een beschermende laag voor de eventueel aanwezige archeologische resten in de onderliggende begraven bodem. Premiddeleeuws aardewerk dat zich in (de basis van) het plaggendek bevindt, kan door biologische activiteit en regelmatig ploegen omhoog gewerkt zijn en daardoor een aanwijzing zijn voor een vindplaats onder het plaggendek.

In en op het esdek kunnen zich archeologische sporen uit de nieuwe tijd (eventueel middeleeuwen) bevinden. In het esdek kan mestaardewerk uit de middeleeuwen en uit recentere periode aanwezig zijn.

Dat is overigens meestal van elders aangevoerd en duidt dus niet op een vindplaats ter plaatse. De grondwaterspiegel is in de lage enkeerdgronden relatief hoog, in dit geval waarschijnlijk grondwatertrap III. Hierdoor zullen vooral organische resten en botmateriaal (bij grondwatertrap III vanaf circa 80 cm beneden maaiveld) beter geconserveerd zijn.

In het plangebied worden verstoringen verwacht die te maken hebben met de aanwezigheid van kabels en leidingen in de bovengrond.

Tevens zijn er verstoringen te verwachten die te maken hebben met aanleg van de aanwezige bebouwing in het plangebied en de daarmee samenhangende verdere inrichting (bijvoorbeeld aanleg parkeerplaats). Verder zal de bodem in het oostelijk deel van het plangebied verstoord zijn tijdens de aanleg van de verharde straat het Laar die in de twintigste eeuw richting het oosten is verplaatst. De dieptes van de verwachte verstoringen zijn onbekend.

Gezien het voorgaande geldt globaal voor het westelijk deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van nederzettingsterreinen uit het Laat-Paleolithicum tot de Nieuwe Tijd. In het oostelijk deel is de archeologische verwachting voor deze periodes laag tot middelhoog gezien de te verwachten (sub)recente bodemverstoringen die eventueel kunnen reiken tot in de begraven –archeologisch kansrijke - natuurlijke bodem.

5.10.2 Veldonderzoek

De diepst aangetroffen delen van de bodem bestaan uit een pakket matig tot zeer grof, doorgaans grijsgekleurd zand waarin grind kan voorkomen. Lokaal heeft het pakket zich als een grindafzetting ontwikkeld. De top van het niveau varieert van 170 cm tot 100 cm. De dikte van het pakket is niet bepaald. In vrijwel alle boringen is het materiaal zeer vochtig en doorgaans gereduceerd. Bij één boring is sprake van een uitzondering; hier is zeer veel Fe aangetroffen (ijzeroer). Het pakket wordt geïnterpreteerd als rivierafzettingen behorend tot de Formatie van Beegden. Bodemkundige gezien gaat het hier om de C-horizont.

De bovenste delen van de bodem bestaan uit een humeus matig siltig zandpakket waarin op verschillende niveaus kleine baksteenpuntjes aanwezig kunnen zijn. De onderste niveaus zijn doorgaans zeer donker gekleurd en vochtig en kunnen roestvlekken bevatten. De bovenste decimeters zijn vaak lichter van kleur en is het materiaal vaak zeer droog en los. De top van de bodem lijkt in alle boringen (sub)recentelijk verstoord of opgebracht. De top van het profiel van een boring leek vrijwel intact.

Bodemkundig gezien gaat het hier om de A-horizont. Het pakket is waarschijnlijk grotendeels door de mens opgebracht, bijvoorbeeld als esdek. Wanneer de ophoging heeft plaatsgevonden, is niet uit de boringen op te maken. Het is goed mogelijk dat de bovenste decimeters in de 20e eeuw zijn opgebracht en/of verstoord bij het bouwrijp maken van het huidige plangebied en de verdere inrichting ervan. Ter plaatse van drie boringen is geboord in het voormalige wegtracé van het Laar.

Alle boringen zijn op enkele decimeters gestuit. Mogelijk is de wegverharding nog in de ondergrond aanwezig. Er is geen materiaal van deze verharding in de boor aangetroffen. Blijkbaar is het materiaal zeer compact (klinkerverharding?).

De kans op het aantreffen van vindplaatsen uit de periode vóór de aanleg van het esdek is eveneens zeer gering vanwege de hoge grondwaterstand als gevolg van de geomorfologische ligging direct ten oosten van de Peelrandbreuk.

5.10.3 Conclusies en aanbevelingen

Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren in de boringen en de zeer vochtige bodemcondities (ongunstige vestigingsomstandigheden in het verleden) adviseert BAAC dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. De voorgenomen bouwwerkzaamheden kunnen, vanuit archeologisch perspectief, dus zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

Selectiebesluit

Door het bevoegd gezag kan worden ingestemd met het besluit om geen verder vervolgonderzoek uit te voeren. Het plangebied wordt door de gemeente Bernheze vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling en (bouw)vergunning onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform artikel 53 van de herziene Monumentenwet.

5.11 Distributie-planologisch onderzoek

Het voorliggen initiatief betreft een herontwikkeling van de locatie van de voormalige gemeentewerf in combinatie met het Nesterlé-gebouw. Hier staat een multifunctionele ruimte met onder andere een podiumfunctie gepland, maar mogelijk ook een supermarkt en enkele andere winkels. De mogelijkheden voor detailhandel op deze locatie moet blijken uit onderzoek. De gemeente Bernheze heeft daarom MKB Reva opdracht gegeven om het distributie-planologisch onderzoek uit 2002 te actualiseren, gericht op de supermarktbranche. Ten behoeve van deze actualisatie is de draagvlakanalyse opnieuw uitgevoerd met behulp van actuele variabelen. Het rapport van juni 2010 is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Uit de draagvlakanalyse komt naar voren dat er een aanzienlijke uitbreidingsruimte ligt in de foodsector, en dan met name de supermarktbranche. In de huidige situatie is een beperkte uitbreidingsruimte al aanwezig, maar door toevoeging van een tweede supermarkt wordt de kooporiëntatie op Nistelrode versterkt, waardoor de uitbreidingsruimte nog groter wordt (circa 1.000 m² verkoop vloer oppervlak). Toch is het bij een uitbreidingsruimte van deze omvang niet vanzelfsprekend dat een supermarkt kan worden toegevoegd.

Bij de vraag of toevoeging van een supermarkt wenselijk is, zullen daarom ruimtelijke argumenten doorslaggevend dienen te zijn. De huidige ruimtelijke structuur van de detailhandel wordt gekenmerkt door een zeer verspreide ligging van de winkels, vooral van de winkels die op de dagelijkse boodschappen zijn gericht. Dit is een negatief aspect, omdat dergelijke winkels doorgaans profiteren van de onderlinge nabijheid.

Verder is er sprake van slechts een beperkte relatie tussen de detailhandel (vooral voor dagelijkse boodschappen) en het dorpshart met zijn authentieke kenmerken c.q. karakter. Een dergelijke herkenbare en authentieke omgeving wordt in het algemeen gezien als positief voor het functioneren van de detailhandel en is een onderscheidende element in de concurrentie met andere plaatsen/ winkelgebieden.

De herontwikkelingslocatie van de voormalige gemeentewerf en het Nesterlé-gebouw ligt centraal in het centrum van Nistelrode, tussen de diverse trekkers in het centrum (het Raadhuisplein, Van Tilburg en de Jumbo supermarkt). Ontwikkeling van deze locatie voor winkels/centrumvoorzieningen (waaronder een supermarkt) kan een positieve bijdrage leveren aan de detailhandels- en centrumstructuur.

Een dergelijke ontwikkeling zorgt immers voor meer aantrekkingskracht en dus meer loop in dit centrale deel van het centrum en maakt het gebied aantrekkelijk voor andere, aanverwante bedrijvigheid.

Gezien deze positieve effecten op de ruimtelijke structuur van het centrum vormt het voorliggend initiatief een positieve toevoeging aan het winkelgebied/centrum.

6 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval heeft de gemeenteraad de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld. Waarbij met de particuliere eigenaar in het plangebied gesprekken lopen om tot een anterieure overeenkomst te komen voor het resterende plangebied. Indien deze (privaatrechtelijke) overeenkomst niet tot stand mocht komen zal een exploitatieplan worden opgesteld. Dit exploitatieplan zal dan de gebruikelijke procedure doorlopen en vastgesteld worden, gelijktijdig met het bestemmingsplan.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bouw van en het gebruik van een nieuwe supermarkt gecombineerd met detailhandel, waarboven appartementen zijn gesitueerd. Tevens biedt het de mogelijkheid om het bestaande Nesterlé-gebouw uit te breiden.

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 bouw mogelijkheden 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 (SVBP2008).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning is de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerken zijde, of van werkzaamheden.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Voor de begrippen is daar waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardregels uit de SVBP2008. In artikel 1 worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel betreffende begrippen en de toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend. Artikel 2 geeft aan hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwwerk in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten. Bij de inhoud van de bouwwerken is toegevoegd dat ondergrondse bouwwerken bij het berekenen van de inhoud worden meegerekend.

7.2.2 Hoofdstuk3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is nog eens nadrukkelijk vermeld, dat het onder andere verboden is gronden, bouwwerken en onderkomens te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

Algemene afwijkingsregels

Voor een aantal ondergeschikte afwijkingen van bouwen en/of gebruik ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen.

Overige regels

In de overige regels is opgenomen dat de Bouwverordening buiten toepassing blijft, met uitzondering van een aantal met name genoemde onderdelen.

7.2.3 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In lid 11.1 en 11.2 van dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. Lid 11.1 onder b geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om desondanks een omgevingsvergunning te verlenen voor het strijdige bouwwerk, mits de afwijking niet meer dan 10% bedraagt.

Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt genoemd als in dit artikel aangehaald.

7.3 Beschrijving van de bestemmingen

Gemengd

Ten behoeve van de te realiseren supermarkt en detailhandelsvoorzieningen, met daarboven wonen, is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming is onder voorwaarden wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, inpandige en uitpandige expeditieruimte, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Groen

De gronden met deze bestemming betreffen de gebieden met (openbare) groenvoorzieningen die binnen de ruimtelijke hoofdropzet van het plan van belang zijn en om die reden behouden dienen te blijven. Binnen deze bestemming is de plaatsing van onder andere speelvoorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk

Ten behoeve van het gemeenschapshuis is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Tevens zijn horeca en detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie toegestaan.

Verkeer

De bestemming is opgenomen voor de ontsluiting van het plangebied, parkeervoorzieningen en bermen. Binnen de bestemming kan ook groen worden gerealiseerd. Hiermee is ondergeschikte herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat onnodig, gedetailleerde bepalingen van het bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen in de weg staan en planherziening nodig is

8 Procedures

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Voorzieningen Laar-Parkstraat' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM)

De minister van VROM heeft aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr.1), de gemeentes overleg dienen te voeren met het Rijk. Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft geconcludeerd dat bij het voorliggend initiatief geen provinciale belangen in het geding zijn en zodoende heeft de provincie geen inhoudelijke opmerkingen.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap onderschrijft de beperkingen van de locatie om te voldoen aan de volledige wateropgave binnen het plangebied zelf. In overleg met het waterschap is een akkoord bereikt met betrekking tot de voorgestelde maatregelen, waarbij de maatregelen en oplossingen acceptabel zijn voor het waterschap.

Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

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

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Architectenbureau 'De twee snoeken' (2010). *Massastudie Parkstraat Nistelrode, stedenbouwkundige overzichtskaart*
- Gemeente Bernheze (2001). *Groenstructuurplan Bernheze*
- Gemeente Bernheze (2003). *StructuurvisiePlus; Bernheze op koers*
- Gemeente Bernheze (2008). *Woonvisie 2008-2015*
- Gemeente Bernheze (2007). *Verkeersstructuurplan Bernheze verkeer op hoofdlijnen 2007-2020*
- Gemeente Bernheze (2008). *Parkeerbeleidsplan Bernheze*
- Gemeente Bernheze (2008). *Wonen in Bernheze 2008-2015*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Verordening ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)*

9.2 Websites

- Bing Maps (2010), www.bing.com/maps
- Google Maps (2010) <http://maps.google.nl/maps?hl=nl&tab=wl>
- Risicokaart provincie Noord-Brabant (2010), <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?PRV=Noord-Brabant>

Bijlage

Beeldkwaliteit Laar-Parkstraat - Nistelrode

1 Beeldkwaliteit

Het voorstel met betrekking tot beeldkwaliteit is over het algemeen niet vrijblijvend. Ze komen aan de orde bij welstandstoetsing of worden in de privaatrechtelijke sfeer geregeld.

De ligging van het plangebied aan de rand van het centrum van Nistelrode, vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid. Er dient invloed uitgeoefend te worden op de uitstraling, kwaliteit en samenhang van de architectuur van de gebouwen en de (openbare) ruimte.

1.1 Stedenbouwkundig plan

De locatie is gelegen in de oksel van Laar en Parkstraat. Het Laar is een historisch bebouwingslint dat Nistelrode van noord naar zuid doorkruist. Het vormt het 'centrum'-lint van het dorp door de vele voorzieningen die er aan gelegen zijn. De Parkstraat is een zijstraat van de Laar. Het is een straatje met een kleinschalig groen karakter.

Op de locatie is bedrijfsbebouwing en woonbebouwing aanwezig. Deze bebouwing zal gesloopt worden om ruimte te maken voor de nieuwe ontwikkeling.

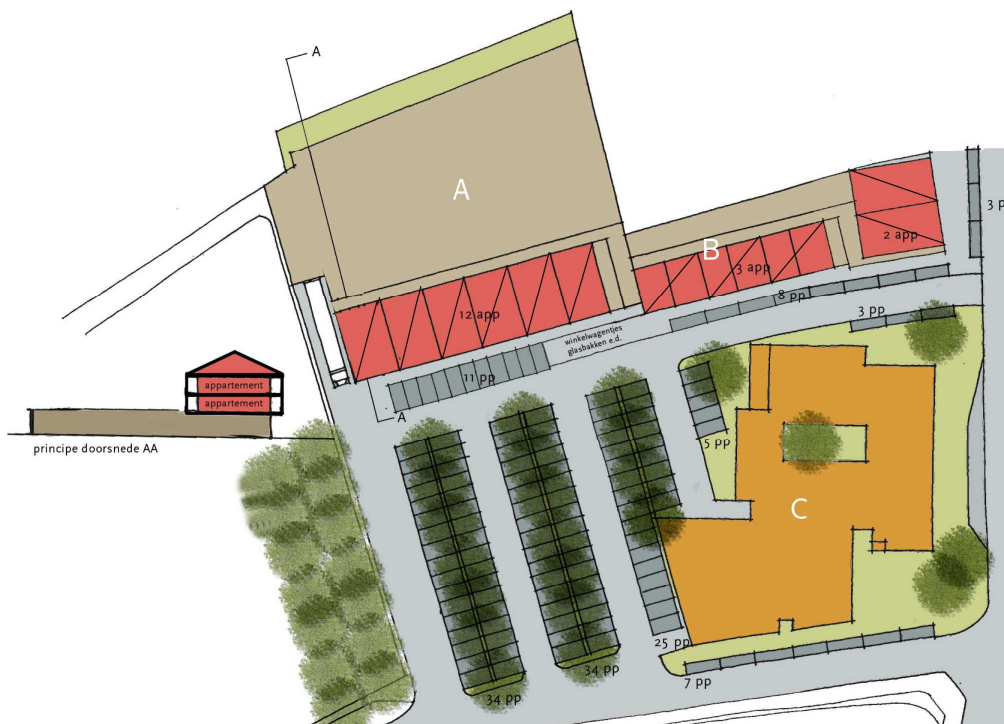


Huidige situatie, ligging plangebied in Nistelrode

In het stedenbouwkundig plan wordt aan de noordzijde van het perceel een bebouwingwand gesitueerd. Op de begane grond wordt een plint met een supermarkt (A) en commerciële ruimten (B) gesitueerd. Daarboven appartementen (rood).

De hoogte van de bebouwing varieert. Het middelste en het oostelijke blok hebben een hoogte van één laag met een kap op commerciële ruimten. Het westelijke blok twee lagen met een kap op commerciële ruimten. Het nieuwe gebouw richt zich zowel op het historische lint het Laar als het nieuwe parkeerplein aan de Parkstraat met het verbindende straatje naar het Laar. Het gebouw is opgedeeld in drie segmenten, een kop aan het Laar, een middenstuk aan het verbindende straatje en een hoger deel aan het parkeerplein.

Samen vormen de drie segmenten één wand naar de omgeving. De oostelijke hoek van het nieuwe parkeerplein wordt ingevuld met het nieuwe cultureel centrum (C). Dit gebouw valt buiten deze beeldkwaliteitsparagraaf.



Massastudie Parkstraat Nistelrode, Stedenbouwkundige Overzichtskaart.

Architectenbureau De Twee Snoeken

1.2 Beeldkwaliteit bebouwing

De ontwikkeling sluit zowel aan op de Lintbebouwing aan het Laar (verschillende bebouwingstypes/massa's en architectuurstijlen) als het achtergelegen her te ontwikkelen terrein. Voor de ontwikkeling wordt één beeldkwaliteit voorgeschreven. Er wordt in beeldkwaliteit geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende segmenten. Het architectuurbeeld van het geheel vormt een eenheid. Binnen deze eenheid zijn wel verschillen aanwezig.

De drie segmenten zijn individueel herkenbaar bv middels een verschillend kleur- of materiaalgebruik of een andere indeling van de gevel, maar hebben wel een verwantschap.

De massaopbouw (kap en gevel) van de drie segmenten is helder, duidelijk herkenbaar en uitgangspunt. Daarbinnen zijn verbijzonderingen mogelijk middels gevelopeningen (bv ramen, loggia's) of accenten (bv dakkapellen, balkons, overkapping/luifel boven commerciële ruimtes). Deze verbijzonderingen zijn altijd ondergeschikt aan het basisbeeld van volume met een kap. Balkons mogen maar incidenteel voorkomen. Indien toegepast mogen ze voor een deel uitsteken en bieden ze een meerwaarde aan het architectonische ontwerp.

De stijl van de architectuur is ingetogen en traditioneel. Het sluit aan op het dorpse karakter van de locatie. Hedendaagse bouwtechnieken geven er een eigentijdse twist aan. De stijl is niet historiserend.

Samenvattend leidt dit tot de volgende beeldkwaliteitscriteria:

- Stijl architectuur is traditioneel, niet historiserend.
- Detaillering: zorgvuldig en eigentijds.
- Verschillende dakvormen en dak beëindigingen zijn mogelijk, mits bescheiden vorm gegeven.
- Er is sprake van een verticale geleiding.
- In het gevelbeeld vormen de commerciële plint en de appartementen één geheel.
- Seriematige herhalingen over het hele gevelbeeld worden voorkomen. Subtiel verschillen hebben de voorkeur.
- Gevelopeningen en (uitstekende) accenten zijn in harmonie met het totaalbeeld van de gevel.
- Balkons mogen maar incidenteel voorkomen. Indien toegepast mogen ze voor een deel uitsteken en bieden ze een meerwaarde aan het architectonische ontwerp.
- Blinde gevels naar het openbare gebied zijn niet toegestaan.
- Materiaal en kleur gevels en gevelopeningen: baksteen (spectrum rood/bruin/mangaan), accenten in stucwerk of gekeimd (wittinten) of bv hout. Kozijnen bij voorkeur van hout.
- Materiaal en kleur daken: antraciet gekleurde dakpannen, leien of zink. Geen geplazuurde dakpannen.
- Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het totaalbeeld van de kap.



Referentiebeelden commerciële plint met appartementen

1.3 Welstandstabel

Niveau (1,2 of 3)	Beoordelingsaspecten	Omschrijving	Toetsing Streng, kritisch, licht, vrij
hoofdaspecten	Type bebouwing	Appartementen en winkels	streng
	Plaatsing, situering, oriëntatie	Rooilijn positie, op openbare ruimte gericht	streng
	massaopbouw	Herkenbaar basisvolume basis met kap Goothoogte 11,5 / 8,5 m Nokhoogte 15,5 / 12,5 m	streng
	Gevelopbouw	Basisvolume met gevelopeningen, of frontconstructie (veranda-achtig) in lichte vorm of dominant.	streng
	Kappen	Verschillende dakvormen en dakbeëindigingen mogelijk. Mits bescheiden vormgegeven.	kritisch
	Materiaalgebruik (hoofdvlakken)	Traditioneel, baksteen, stucwerk, gekeimd, hout, glas, dakvlakken pannendaken niet glimmend, leien, zink.	kritisch
	Kleurgebruik (hoofdvlakken)	Kleur schakering; rood/bruin, mangaan. Accenten in wit. Dakvlakken: grijs	kritisch
deelaspecten	Samenstelling massa	Geleding in volume Begane grond commerciële ruimte Opbouw appartementen Uitstekende delen komen niet of beperkt voor.	kritisch
	Gevelindeling	Relatie tussen commerciële plint en opbouw. Verticaal beeld.	kritisch
	Plasticiteit gevel	Bescheiden	licht
detailaspecten	Materiaalgebruik (onderdelen)	Kozijnen: hout	licht
	Kleurgebruik (onderdelen)	Geen harde primaire kleuren Wit is mogelijk.	licht
	Detailering	Eenvoudig. Bij toepassing frontbebouwing, keuze vrijheid in detailering, onderdeel van het architectonisch concept.	kritisch
specifieke aspecten	Hoeksituaties	Tweezijdige oriëntatie, gevelopeningen in de zijgevel.	streng
	Dakbeëindiging	Sobere afwerking	kritisch
	Overkappingen/luifels	In harmonie met het totaalbeeld	streng

In opdracht van: Gemeente Bernheze

Documentnummer: NOT01-BER00049-01C

Datum: 24 januari 2011

Opgesteld door: Croonen Adviseurs