

Bestemmingsplan

Nistelrode, Laar-Achterstraat

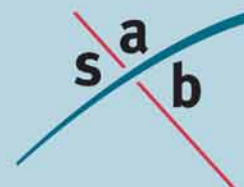
Toelichting

Gemeente Bernheze

Datum: 15 maart 2012

Projectnummer: 60271.01

ID: NL.IMRO.1721.BPLaarAchterstraat-vg01



INHOUD

| | | |
|----------|--------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 1 |
| 1.2 | Ligging plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplan | 2 |
| 1.4 | Leeswijzer | 2 |
| | | |
| 2 | Het plan | 3 |
| 2.1 | Huidige situatie | 3 |
| 2.2 | Toekomstige situatie | 4 |
| 2.3 | Beeldkwaliteit | 6 |
| | | |
| 3 | Beleidskader | 10 |
| 3.1 | Nationaal beleid | 10 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 13 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 18 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 20 |
| 3.5 | Conclusie | 26 |
| | | |
| 4 | Uitvoerbaarheid | 27 |
| 4.1 | Archeologie en cultuurhistorie | 27 |
| 4.2 | Akoestiek | 28 |
| 4.3 | Bodem | 29 |
| 4.4 | Luchtkwaliteit | 31 |
| 4.5 | Flora en fauna | 32 |
| 4.6 | Bedrijven en milieuzonering | 33 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 34 |
| 4.8 | Water | 36 |
| 4.9 | Verkeer en parkeren | 37 |
| 4.10 | Economische uitvoerbaarheid | 38 |
| | | |
| 5 | Wijze van bestemmen | 39 |
| 5.1 | Algemeen | 39 |
| 5.2 | Dit bestemmingsplan | 40 |
| | | |
| 6 | Procedure | 42 |
| 6.1 | Zienswijzen | 42 |

Separate bijlagen

- Archeologisch onderzoek, RAAP, januari 2006
- Akoestisch onderzoek, SAB, 27 juni 2011
- Bodemonderzoeken:
 - *Bodemkundig/geohydrologisch onderzoek, Bodemconsultant Arnhem, 17 oktober 2005*
 - *Verkennend en nader bodemonderzoek, BOOT, 21 december 2005*
 - *Notitie grondwaterverontreiniging, BOOT, 23 december 2005*
 - *Resultaten aanvullend grondwateronderzoek, BOOT, 30 januari 2006*
 - *Nader onderzoek PAK grond, BOOT, 20 maart 2006*
 - *Verkennend bodemonderzoek, bovenlaag (Boot, 16 augustus 2011)*
 - *Beschikking ingevolge artikel 39c Wet bodembescherming (Wbb), Provincie Noord-Brabant, 27 september 2006*
- Onderzoek Flora en fauna
- Geohydrologisch onderzoek, Kranendonk Geohydrologie, februari 2006
- Riolering & waterhuishoudingplan Laar/Achterstraat te Nistelrode, 29 november 2011
- Zienswijzen Notitie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan maakt het initiatief mogelijk om circa 28 grondgebonden woningen en circa 16 appartementen te realiseren. Het plangebied bevindt zich in de 'oksel' van de Laar en de Achterstraat in Nistelrode, gemeente Bernheze. In het noorden op het terrein is momenteel voormalige bedrijfsbebouwing gesitueerd. Het overige gebied is in gebruik als agrarisch gebied. De bestaande opstallen worden in het kader van onderhavige ontwikkeling gesloopt.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om het plan te kunnen realiseren, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de bouw van de nieuwe woningen is een omgevingsvergunning vereist. Deze omgevingsvergunning kan pas worden verleend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

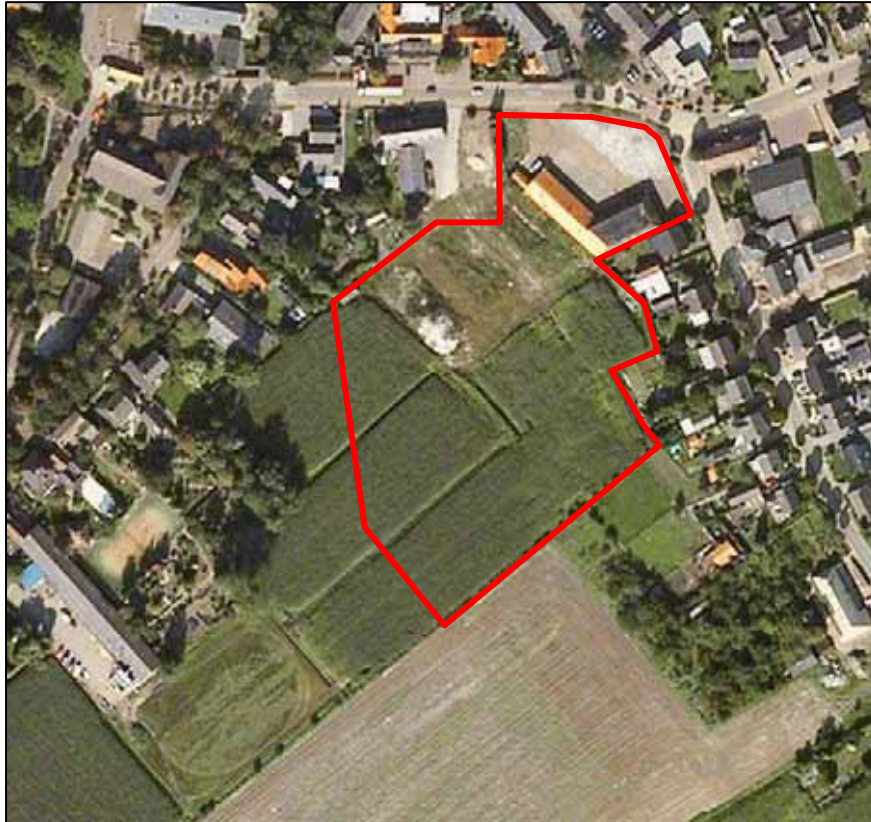
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuiden van de kern Nistelrode en is gelegen op de hoek van de Laar en de Achterstraat. Onderhavig gebied is ingepast tussen de bestaande bebouwing aan voornoemde ontsluitingswegen. Hierdoor is voor een gedeelte ten noorden en oosten van het gebied bestaande bebouwing aan het lint gelegen. Ten westen van het plangebied zijn woningen aan de Lindestraat gelegen. Het gebied ten zuiden van het plangebied bestaat uit een aansluitend weideperceel. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied in de kern en de globale begrenzing van het plangebied aangeduid. Voor de exacte begrenzing van onderhavige locatie wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.



Globale ligging van het plangebied in de kern Nistelrode

Bron: Topografische atlas Noord-Brabant



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan "Nistelrode, Laar-Achterstraat" vervangt een deel van het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" en een deel van het bestemmingsplan "Nistelrode Centrum". Het bestemmingsplan "De kommen van Bernheze" is vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juni 2011. Het bestemmingsplan "Nistelrode Centrum" is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 september 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 6 mei 2008.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op het plan. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de haalbaarheidsaspecten voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 *Historie*

Tot 1 januari 1994 was Nistelrode een zelfstandige gemeente in het noordoosten van Noord-Brabant, tussen Oss, Uden en Zeeland. Deze gemeente besloeg een oppervlakte van 3.299 ha en telde twee kerkdorpen - Nistelrode en Vorstenbosch – en een gedeelte van Loosbroek. Nistelrode bestond uit de volgende wijken: Laar, Maxend, Menzel, Delst, Donzel, Kleinwijk, Weijen en Loo.

Tussen 1200 en 1237 wordt "Nisterle" voor het eerst genoemd in schriftelijke bronnen, namelijk in een lijst van goederen en rechten van de abdij van Berne bij Heusden. In 1291 is er sprake van goederen gelegen in de "parrochia de Nysterle". De term "parrochia" duidt op een plaatselijke kerkelijke gemeente. De eerste kerk, toegewijd aan Sint-Lambertus, stond aan de rand van de Maashorst, in het gehucht Kleinwijk. In juli 1296 kregen de inwoners van Nysterle hun gement (gemeenschappelijke grond) in gebruik van hertog Jan II. Zijn zoon Jan III voerde in 1328 een schout ten tonele, waarschijnlijk de schout van het kwartier Maasland. Nistelrode behoorde tot het kwartier Maasland, waarvan Oss de hoofdstad was. Daarmee hebben we ook het eerste schriftelijke bewijs dat in Nistelrode een plaatselijk bestuur in opbouw was. Vanaf 1391-1392 weten we in ieder geval dat er een schepensbank bestond.

In de achttiende eeuw vormde de linnenweverij een belangrijke nevenactiviteit voor de overwegend agrarische bevolking. In 1794 waren er maar liefst 200 wevers actief. Toen eind negentiende eeuw deze tak van nijverheid meer en meer verhuisde naar de fabriek, kwamen de weefgetouwen in Nistelrode stil te staan. Inmiddels was in 1858 de eerste verharde weg gereedgekomen: Uden - Nistelrode - Heesch. Pastoor Prinszen had bedongen dat deze weg werd aangelegd langs de in 1841-1842 nieuw gebouwde Sint-Lambertuskerk in Laar. Nog dichterbij kwam de buitenwereld ten gevolge van de aanleg van de stoomtramverbinding Oss-Heesch-Nistelrode-Uden-Veghel.



Plangebied aangegeven op historische kaart

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Nistelrode maakt deel uit van een reeks van oude ontginningen op de Peelhorst, die langs de Peelrandbreuk liggen. De ruimtelijke structuur van Nistelrode wordt bepaald door lintbebouwing in een noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Peelrandbreuk. Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De structuur van de uitbreidingen van Nistelrode loopt hoofdzakelijk evenwijdig aan de oude wegenstructuur. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn de buurtschappen Menzel, Donzel, Kantje en Maxend, die met Nistelrode zijn verbonden door een aaneengesloten lint van voornamelijk agrarische bebouwing. De oude wegen naar het centrum zijn voorzien van laanbeplanting, die veelal is onderbroken of versnipperd. Vanuit het buitengebied strekt het groen op een aantal locaties nog relatief ver door tot de kern. In één van deze groene lobben bevindt zich de molen. De randen van de kern hebben een verschillend karakter. In het noorden en oosten wordt het bebouwd gebied begrensd door de Noorderbaan en de A50. De west- en zuidrand zijn over het algemeen zacht te noemen. Ten noorden van de Noorderbaan liggen de bosgebieden van de Maashorst. In het westen en zuiden liggen agrarische gronden. De historische linten, die alle min of meer parallel aan de Peelrandbreuk lopen, hebben cultuurhistorische waarde.

Het plangebied ligt in een landelijke groene wig tussen de Achterstraat en de Lindenstraat. Aan deze dorpslinten bevindt zich overwegend vrijstaande woningbouw in twee lagen met kap. Het plangebied ligt overwegend niet aan bestaande linten, maar ligt min of meer autonoom aan een groene ruimte. Het noordelijk deel van het plangebied is gesitueerd aan een oude dorpsstraat: de Laar, en tevens aan de kop van de groene wig. De Laar kent afwisselende bebouwing, zowel oude boerderijen in één laag met kap, als hogere bebouwing in 3 lagen. De Tramstraat en het oostelijke deel van het Laar hebben zichtlijnen op dit deel van het plangebied. Het plangebied kent enkele sloten en ook de Peelrandbreuk loopt ongeveer door het gebied. Bomen zijn niet in het gebied aanwezig. Langs de randen van het plangebied zijn wel bomen aanwezig. In het noorden van het plangebied is momenteel voormalige bedrijfsbebouwing gesitueerd. Het overige gebied is in gebruik als agrarisch gebied.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan is om een nieuwe ontwikkeling aan de Laar - Achterstraat in Nistelrode mogelijk te maken. In de navolgende paragraaf wordt deze nieuwe ontwikkeling nader beschreven.

2.2.2 Nieuwe ontwikkeling

Programma

In het plangebied is de ontwikkeling van circa 44 woningen voorzien. Deze opgave bestaat uit circa 28 grondgebonden woningen en circa 16 appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit 24 rijwoningen, waarvan 6 volgens Collectief Particulier Opdrachtgeverschap worden ontwikkeld, en 4 vrijstaande woningen.

Landschappelijke inpassing

De bestaande bebouwing in het noorden van het plangebied wordt gecomoveerd. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied.



Weergave stedenbouwkundige inrichting van het plangebied

Bron: BOOT

De landschappelijke inpassing van de nieuwbouw is van belang, omdat het plangebied grenst aan het zuiden van de kern Nistelrode. Hiermee vormt de beoogde nieuwbouw een deel van de zuidelijke rand van de kern. Voor een geschikte stedenbouwkundige inpassing is aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van de omgeving van het plangebied. Historische linten zijn namelijk ten oosten en westen van het plangebied gelegen. De nieuwbouw is dan ook dusdanig gesitueerd dat de bebouwing parallel loopt aan de historische linten. Tussen de twee nieuwe bebouwingstroken blijft daarmee een noord-zuid georiënteerde zichtlijn behouden. In het bestemmingsplan is daarom gekozen om aan een deel van deze strook een groenbestemming toe te kennen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, waardoor het open karakter van deze strook gewaarborgd is.

Het appartementengebouw is gelegen ten noordoosten van voornoemde twee nieuwe bebouwingstroken en is gelegen aan het lint van de Laar-Achterstraat. Het apparte-

mentengebouw wordt ruimtelijke ingepast binnen de bebouwing aan dit lint. De oksel van deze straat wordt daarmee opgevuld.

2.3 Beeldkwaliteit

2.3.1 Status

Het onderstaande voorstel met betrekking tot beeldkwaliteit is enerzijds een kader voor de welstandstoetsing en dient anderzijds als inspiratie voor de architecten. De voorliggende Paragraaf Beeldkwaliteit wordt door de gemeenteraad vastgesteld en zal bij de grondoverdracht van toepassing worden verklaard. Hiermee wordt de kwaliteit en samenhang van het beeld van de gebouwen en de (openbare) ruimte in positieve zin gestuurd.

2.3.2 Het plangebied in zijn ruimtelijke context

Het plangebied ligt in een landelijke groene wig tussen de Achterstraat en de Lindenstraat. Aan deze dorpslinten bevindt zich overwegend vrijstaande woningbouw in twee lagen met kap. Het nieuwe wijkje ligt overwegend niet aan bestaande linten, maar ligt min of meer autonoom aan een groene ruimte. Met de achtertuinen grenzen de nieuwe woningen aan de achtertuinen van Achterstraat en Lindenstraat.

Het appartementengebouw wordt wél gesitueerd aan een oude dorpsstraat: het Laar, en tevens aan de kop van de groene wig. Het Laar kent afwisselende bebouwing, zowel oude boerderijen in één laag met kap, als hogere bebouwing in 3 lagen. Het appartementengebouw is hierin een bijzonder element. De Tramstraat en het oostelijke deel van het Laar hebben zichtlijnen op deze plek.

Het plangebied kent enkele sloten en ook de Peelrandbreuk loopt ongeveer door het gebied. Bomen zijn niet in het gebied, maar wel tegen het gebied aanwezig.



2.3.3 Algemeen na te streven beeld

Vanwege de vrij zelfstandige ligging achter de linten, mag de architectuur een eigen signatuur hebben, in zekere mate afwijkend van de bebouwing aan de linten. Vanaf de hoofdstructuren van de kern is immers alleen het appartementengebouw goed te zien. Daarbij dient niettemin een zekere dorpsheid in acht te worden genomen. Dat houdt in een architectuur met kappen, met een kleine schaal en zonder symmetrie of monumentaliteit. Ook materiaal (baksteen, pannen, hout) en gevelindeling (toevallig, individueel) dienen inspiratie te vinden in de lokale architectuur.

De eengezinswoningen mogen qua beeld, materiaal en detaillering aansluiten op elkaar. Indien de vrijstaande woningen individueel worden ontwikkeld is het wenselijk deze juist te laten verschillen, om dit zichtbaar te maken.

2.3.4 Openbare Ruimte

Met betrekking tot de openbare ruimte is het gegeven van de Peelrandbreuk een inspiratie: dit kan in de terreininrichting tot uiting komen. Hoogteverschillen worden op sommige plaatsen opgevangen door keermuren. Deze kunnen refereren aan de breuk en/of deze zichtbaar maken. De zichtlijn vanaf het Laar over de groenplek naar het buitengebied is uitgangspunt van het ontwerp. Wat betreft de verharding kan worden aangesloten bij de aanwezige gemeentelijke standaardinrichting.

2.3.5 Beeldkwaliteitseisen aan de bebouwing

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in een drietal woningtypologieën: appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen.

Appartementen

Het appartementencomplex aan het Laar is een bijzonder element op een markante plaats nabij het centrum van Nistelrode. Het staat in de zichtlijn van het oostelijke deel van het Laar en van de Tramstraat. Het gebouw dient te reageren op de verschillende richtingen van de aanliggende wegen: Laar, Achterstraat en de ontsluitingsweg naar het nieuwe buurtje. Het parkeren dient voornamelijk onder het gebouw te worden opgelost; hiertoe mag de begane grondvloer boven het maaiveld worden gesitueerd. De aansluiting op het maaiveld kan worden verzacht door het aanbrengen van een oplopend grastalud of het aanbrengen van beplanting. De inrit van de parkeergarage mag niet op het Laar of de Achterstraat uitkomen. Deze dient door begeleidende muurtjes onderdeel te zijn van het complex.

Architectuur: het gebouw kan een samengesteld volume hebben. Het gebouw dient een kap (zadeldak) of meerdere kappen te hebben. De kap ligt "op het gebouw". Het gebouw appelleert in zijn hoofdvorm aan traditie, maar mag modern zijn in zijn detaillering. De nokrichting is vrij. Waar dit van weinig invloed is op het straatbeeld, mag ook een "halve kap" worden toegepast, ter wille van een betere woning (achterkant in 3 lagen). Aansluiting op maaiveld: de ventilatioeroosters voor de parkeerkelder kunnen (deels) aan het zicht worden onttrokken door beplanting en/of oplopend grastalud in de groenstrook tussen gebouw en openbaar gebied.

Materiaal: het gebouw dient overwegend in baksteen te worden opgericht, al dan niet gekeimd, en afgedekt met een traditionele dakafdekking, zoals pannen.

Kleur: deze dient te passen in het dorpslint. Dat kan ruim worden opgevat; diverse lichte en donkere aardtinten, eventueel wit. Het gebouw zal een opvallend element zijn en mag daarom enigszins afwijken van de aanwezige rood- en bruintinten.

Erfscheiding: het gebouw wordt omringd door een groenstrook. Tussen deze groenstrook en de openbare ruimte bevindt zich een groene erfafscheiding.

Rijwoningen

De rijwoningen zijn, met de andere eengezinswoningen, gesitueerd om een groene ruimte die aansluit op het open buitengebied. Dit betreft 2 blokken van 7 woningen, een blok van 4 woningen en een CPO-blok van 6 woningen. Het parkeren vindt in principe plaats op de parkeerplaatsen die in de openbare ruimte zijn aangelegd. Voor de dorpse sfeer dient symmetrie in de opbouw van de blokken te worden vermeden. Het is wenselijk dat grote lengten worden onderbroken door sprongen in de gevel, in de kap en het toepassen van incidentele dwarskappen. De hoogte bedraagt maximaal 2 lagen met kap.

Architectuur: een architectuur met kappen, traditionele hoofdvorm met ruimte voor moderne detaillering. De bakstenen gevels worden bij voorkeur verrijkt met bijzonder metselwerk, waar dit gepast is. Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw.

Detailering: een zorgvuldige hedendaagse detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen. Luiken, erkers, muren, schoorstenen, dakranden, entreepartijen etc. kunnen een meerwaarde geven aan de uitstraling van het gebouw.

Materiaal: baksteen met pannen, houten kozijnen. Eventuele vrijstaande bijgebouwen sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan op de hoofdgebouwen.

Kleur: diverse lichte en donkere aardtinten voor de baksteen; oranje, rode of antraciet pannen (niet geglaazuurd). Eventueel mee ontworpen schuurtjes donker gebeitst.

Vrijstaande woningen

In het plan is ruimte voor 4 vrijstaande woningen, waarvan nog niet vast staat of die particulier worden ontwikkeld, of projectmatig. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein (2 parkeerplaatsen). Een garage mag aangebouwd worden gerealiseerd, maar ook achterin de tuin (hoekwoning). De hoogte bedraagt maximaal 2 lagen met kap.

Architectuur: een architectuur met kappen, traditionele hoofdvorm met ruimte voor moderne detaillering. De nokrichting is vrij. De bakstenen gevels worden bij voorkeur verrijkt met bijzonder metselwerk, waar dit gepast is. Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw.

Detailering: een zorgvuldige hedendaagse detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen. Luiken, erkers, muren, schoorstenen, dakranden, entreepartijen etc. kunnen een meerwaarde geven aan de uitstraling van het gebouw.

Materiaal: baksteen met pannen, houten kozijnen. Eventuele vrijstaande bijgebouwen sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan op de hoofdgebouwen.

Kleur: diverse lichte en donkere aardtinten voor de baksteen; oranje, rode of antraciet pannen (niet geglaazuurd).

Referentiebeelden



Referentiebeelden eengezinswoningen



Referentiebeelden appartementengebouw

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van circa 28 grondgebonden woningen en circa 16 appartementen aan de rand van de kern Nistelrode mogelijk. Binnen de kern zelf is geen ruimte voor verdere inbreiding, dus moeten om in de woningbehoefte te voorzien de nieuwe woningen middels uitbreiding mogelijk worden gemaakt.

3.1.2 Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

3.1.3 *Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Kaderrichtlijn Water (KRW). Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

3.1.4 *Flora- en faunawet*

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect flora en fauna.

3.1.5 *Wet luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende ma-

te bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Voor een nadere onderbouwing van het aspect luchtkwaliteit wordt doorverwezen naar paragraaf 4.4 van deze toelichting.

3.1.6 *Wet geluidhinder*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Als in een zone langs een weg nieuwe situaties mogelijk worden gemaakt, dan moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximum snelheid. In het akoestisch onderzoek kunnen wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt buiten beschouwing blijven. In tabel 1 zijn de zonebreedten aangegeven.

Tabel 1

| Aantal rijstroken | Stedelijk gebied | Buitenstedelijk gebied |
|-------------------|------------------|------------------------|
| 5 of meer | 350 m | 600 m |
| 3 of 4 | 350 m | 400 m |
| 1 of 2 | 200 m | 250 m |

In nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 48 dB. Het college van Burgemeester en Wethouders hebben volgens artikel 83 van de Wet geluidhinder de bevoegdheid om hiervan ontheffing te verlenen (dit gebeurt door middel van een hogere waardeprocedure).

Voor een nadere onderbouwing van het aspect geluid wordt doorverwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Structurenkaart ruimtelijke verordening

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen binnen een 'zoekgebied verstedelijking'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie in hoofdstuk vier onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) een voorwaarde.

Dit bestemmingsplan maakt circa 28 grondgebonden woningen en circa 16 appartementen mogelijk op een locatie grenzend aan de bebouwde kom van de kern Nistelrode. Het plangebied is aan meerdere zijden omgeven door bestaande bebouwing. Er vindt dus weliswaar uitbreiding van de kern plaats, maar dat gebeurt direct aansluitend op de bestaande bebouwing en in lijn met de omgeving van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte. De beschikbare ruimte

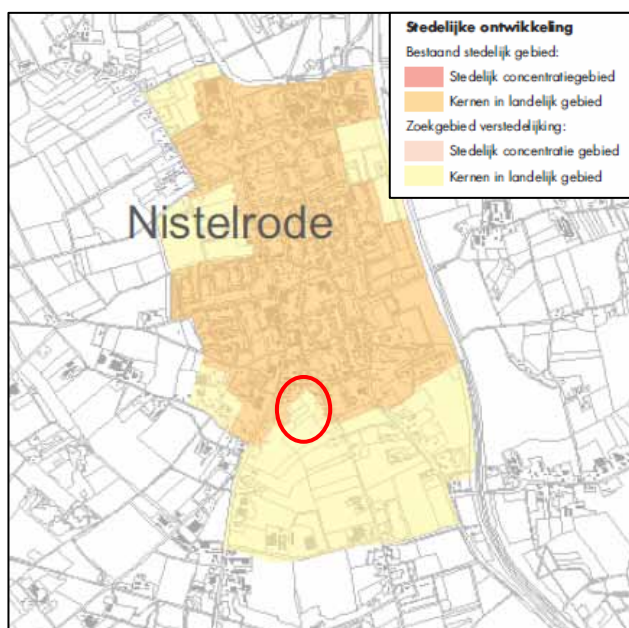
wordt optimaal gebruikt door een deel van het plangebied te herstructureren. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de SER-ladder. Gezien het bovenstaande vormt de Structuurvisie geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de navolgende afbeelding is een fragment opgenomen van het kaartblad stedelijke ontwikkeling. De globale ligging van het plangebied is hierop aangeduid met een rood kader.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – zoekzone stedelijke ontwikkeling

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat onderhavig plangebied gelegen is binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Voor ontwikkelingen binnen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling geeft de Verordening Ruimte aan dat deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling. Daarnaast moeten de mogelijkheden voor realisatie van het plan binnen het bestaand stedelijk gebied ontbreken. Tot slot moet

het bestemmingsplan dat een ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aantonen dat:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Onderhavig plangebied grenst direct aan het bestaand stedelijk gebied, daarbij is bij de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied en in de naaste omgeving.

Kwaliteitsverbetering

Omdat de locatie buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen, moet in de toelichting worden aangegeven hoe financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd, dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie; of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft; of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Thans is het gebied grotendeels in gebruik als omheind weiland en is, mede door de oude bebouwing, slechts een beperkte visuele beleving van het buitengebied mogelijk. Het gebied is immers niet toegankelijk. Ook de aanwezige waterlopen zijn niet te ervaren vanuit het dorp. Het nieuwe plan voorziet in een openbare groene wig die niet alleen een zichtlijn openhoudt vanaf het Laar tot aan de nieuwe komgrens, maar die ook alle woningen een zichtrelatie geeft met het buitengebied. Ook kan nu een voorheen afgesloten gebied worden betreden. Nistelrode ligt in het gebied van de Peelrandbreuk. Hieraan wordt in het plan voor de openbare ruimte gerefereerd door een hoogteverschil in de groene wig in de vorm van een keermuur, die tevens een derde dimensie toevoegt aan de inrichting. Deze elementen zijn opgenomen in het plan voor de openbare ruimte, in het bestemmingsplan en in de grondexploitatie, zodat uitvoering zowel financieel, juridisch als feitelijk is verzekerd. De aansluiting van de achtertuinen op het akkerland aan de westzijde bevat een strook tussen de watergang en de feitelijke achtererfgrens van de woonpercelen. Deze wordt ingezaaid met langzaam groeiend gras dat af en toe gemaaid wordt. Zo ontstaat hier een zachte overgang van het wonen naar het buitengebied. Deze ingrepen houden een fysieke verbetering in van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van landschap, bodem en water.

Conclusie

Gezien het bovenstaande voldoet onderhavige ontwikkeling aan het beleid in de Verordening Ruimte.

3.2.3 *Uitwerkingsplannen Waalboss en Uden-Veghel*

Deze plannen zijn een uitwerking van het streekplan “Brabant in Balans” en zijn vastgesteld op 21 december 2004 en maken onderdeel uit van de interim Structuurvisie.

Nistelrode

Nistelrode maakt deel uit van de occupatiezone die is ontstaan op de rand van de Peelhorst en langs de Peelrandbreuk. De A-50 aan de oostkant, het bos aan de noordkant en het kleinschalige open landschap aan de westkant zorgen voor beperkingen van de groeimogelijkheden. Aan de westkant is de dorpsrand plaatselijk relatief hard. Hier is een duurzame afronding van het stedelijk gebied wenselijk, waarbij gestreefd wordt naar een meer geleidelijke overgang van de kern naar het landschap en rekening wordt gehouden met de belangen van de Groene Hoofdstructuur (struweel-vogelgebied). Aan de zuidzijde liggen een aantal bolle akkers die tot in de kern doordringen. Eventuele stedelijke ontwikkelingen zijn hier alleen mogelijk als aangesloten wordt bij de oude wegenstructuur, de bolle akkers behouden blijven en rekening wordt gehouden met de peelrandbreuk en de wijst die in dit gebied voorkomt.

De als herstructureringsgebied aangegeven zuidpunt van Nistelrode is tevens een historisch waardevolle stedenbouwkundige structuur. Bij ontwikkelingen dient met deze waarden rekening te worden gehouden. Onderhavig gebied is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Een transformatie in dit zoekgebied is afweegbaar.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied dient afgestemd te worden op de waardevolle stedenbouwkundige structuur. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is hier specifiek aandacht voor geweest. De zuidelijke bouwstroken sluiten parallel aan op de historische linten van de Achterstraat en Lindestraat. Het appartementengebouw, dat beoogd is in het noorden van het plangebied is ruimtelijk ingepast in het straatbeeld van de Laar. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig afgestemd op de waardevolle stedenbouwkundige structuur in de omgeving van het plangebied.

3.2.4 Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden. De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Bernheze is het Waterschap Aa en Maas.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterschapsbeleid (Aa en Maas)

Het plangebied valt in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

- 1 Wateroverlastvrij bestemmen
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.
- 2 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.
- 3 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen de grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

- 4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.
- 5 Water als kans
Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”). Dat is erg jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is ‘wonen aan het water’ erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.
- 6 Meervoudig ruimtegebruik
Zoals hiervoor al aangegeven, is ruimte (voor water) duur. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).
- 7 Voorkomen van vervuiling
Bij de inrichting, bouw en beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap er naar om nieuwe bronnen van verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen (bronaanpak zoals verwoord in het emissiebeheersplan). Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerp-proces.
- 8 Waterschapsbelangen
Er zijn waterschapsbelangen met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:
 - a ruimteclaims voor waterberging
 - b ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
 - c aanwezigheid en ligging watersysteem
 - d aanwezigheid en ligging waterkeringen
 - e aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

3.3.2 Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modelle-

ring. In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Voor onderhavig initiatief, is een watertoets uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit het Waterschapsbeleid en het hydrologisch neutraal ontwikkelen. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Bernheze

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 Bernheze is het plangebied opgetekend als afronding dorpsrand. Op strategische plekken kan de dorpsrand afgerond/verdicht worden. De keuze om hier te bouwen is na afweging in het Masterplan genomen. Ruimtelijk is de afronding in de structuurvisie opgenomen. De bouw van woningen in het plangebied is hiermee gewenst.

3.4.2 Welstandsnota gemeente Bernheze

Welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit wordt onontbeerlijk geacht. Om die reden heeft de gemeente Bernheze op 27 mei 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op

de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een bedrijventerrein of in een agrarische omgeving.

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van een aantal toetsingscriteria. De gemeente houdt bij de toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. De criteria voor de welstandstoets geven aanknopingspunten voor het ontwerp, en de niveaus van welstand geven een indicatie in welke mate plannen worden beoordeeld. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De gemeente Bernheze onderscheidt vier niveaus van welstandstoezicht:

- Niveau 1: gebieden die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap en gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde, evenals individuele monumenten en architectonisch waardevolle panden. Daarnaast geldt niveau 1 voor nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitplan.
- Niveau 2: gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen.
- Niveau 3: gebieden met een beperkte betekenis voor de openbare ruimte, zoals industrieterreinen, of gebieden waar bewust is gekozen voor een grote mate van vrijheid.
- Niveau 4: de gebieden die niet aan welstand hoeven te worden getoetst.

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen). Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte.

Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar, waar mogelijk, aan. Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een specifiek verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en de welstandsnota, blijft bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandsnota op dat specifieke punt buiten toepassing, voor die zaken die het bestemmingsplan regelt, zoals situering of bouwhoogte. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

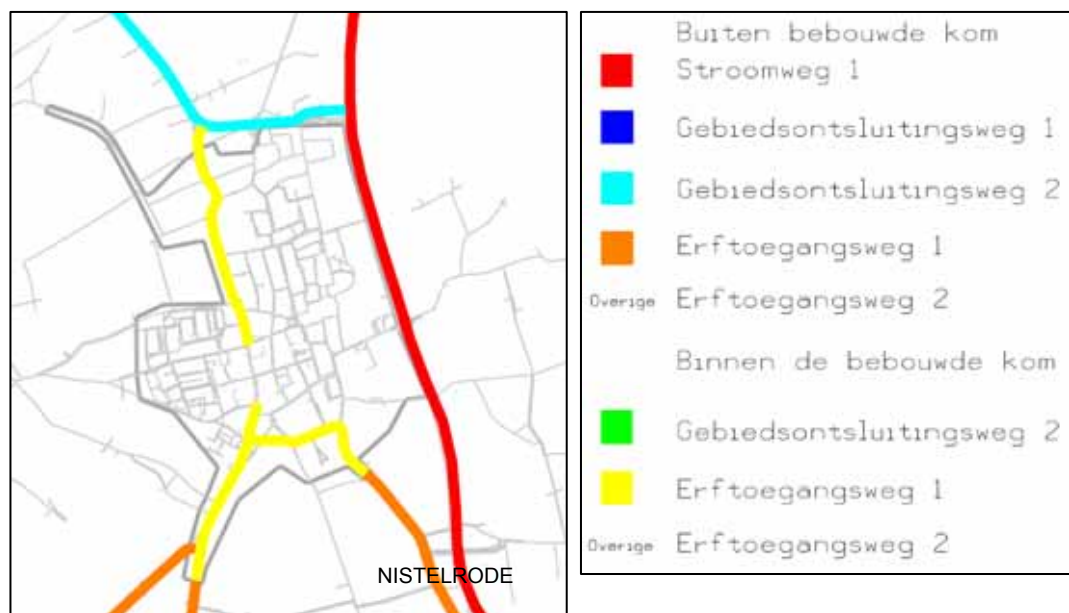
Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een beschrijving hiervan is opgenomen in paragraaf 2.2.1.

3.4.3 Verkeersstructuurplan Bernheze Verkeer op hoofdlijnen 2007-2020

In het Verkeersstructuurplan worden enkele knelpunten gesignaleerd voor de kernen:

- De traversen (routes) door de kernen Heesch, Nistelrode en Heeswijk-Dinther worden relatief zwaar belast door het gemotoriseerd verkeer. Dit vermindert de verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- De oost-west relatie binnen Heesch loopt over verschillende routes. Uit verkeersstellingen blijkt een scheve verdeling van het verkeer over de verschillende wegen.
- De toekomstige ontsluiting van bedrijventerrein Heesch-West moet goed gebeuren zonder bestaande routes zwaarder te belasten.

In het navolgende figuur is de wegcategorysering weergegeven voor de kern.



Uitsneden kaart "Verkeersfunctie van wegen in 2020"

3.4.4 Duurzaam bouwen

De gemeente 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/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".

De nieuwbouw in het plangebied wordt ontwikkeld waarbij de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven.

3.4.5 Bodembeheerplan gemeenten Bernheze, Boxmeer, Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert

In het Bodembeheerplan geven de genoemde gemeenten weer hoe zaken aangepakt worden die te maken hebben met het gebruik van de bodem om op te wonen, te werken, te recreëren en voor de winning van delfstoffen en drinkwater. Ruimte is een kostbaar goed, daarom wordt gestreefd om op duurzame en efficiënte wijze gebruik te maken van de beschikbare bodem als 'drager' van de ruimte. De gemeenten hebben een belangrijke taak bij het beheren en beschermen van de bodem en het voorkomen van risico's als gevolg van bodemverontreiniging.

Het bodembeheerplan bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat informatie over het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaam bodemgebruik en -beheer in relatie tot de ruimtelijke ordening. Het tweede deel omvat informatie over het grondstromenbeleid. Voor bestemmingsplannen is met name het eerste deel van belang.

De volgende thema's zijn relevant voor het op te stellen bestemmingsplan:

1 Aardkundig en archeologisch waardevolle gebieden

In de gemeente Bernheze komen enkele aardkundig waardevolle gebieden en archeologische monumenten voor. Wanneer initiatieven plaatsvinden in gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde, zal een archeologisch onderzoek plaatsvinden.

2 Bodemkwaliteit

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan knelpunten opleveren bij een maximale benutting van de beschikbare ruimte en bij de herinrichting van gebieden. Voor de locatie zijn onderzoeken uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.

3.4.6 Woonvisie Bernheze

Deze visie is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe realiteit op de woningmarkt (economische recessie) maakt een prioritering in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw noodzakelijk. Deze prioritering is vastgelegd in het Masterplan Wonen. Het masterplan bevat een gedetailleerde uitwerking van de woningbouwplannen voor de komende jaren. Het Masterplan Wonen bevat een aantal keuzes die gevolgen hebben voor de woningbouw in de gemeente Bernheze.

Het bouwplan sluit aan op de woningbehoefte zoals bepaald in de woonvisie 2005. Deze woonvisie is in 2008 geactualiseerd en heeft laten zien dat er op basis van de bevolkingsprognoses weinig verandering zal optreden in de kwalitatieve opgave voor komende jaren ten opzichte van de prognoses uit de woonvisie 2005. In het bestuursprogramma van Bernheze is het Masterplan Wonen ook aangekondigd. Dit plan is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De nieuwe realiteit op de woningmarkt (economische recessie) maakt een prioritering in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw noodzakelijk. Deze prioritering is vastgelegd in het Masterplan Wonen. Het masterplan bevat een gedetailleerde uitwerking van de woningbouwplannen voor de komende jaren. Binnen het Masterplan Wonen is de locatie Laar-Achterstaat opge-

nomen als op te leveren plan voor het jaar 2014. Het plan voorziet in totaal in circa 44 koopwoningen op een locatie die gereserveerd is voor woningbouw (starters).

3.4.7 Waterplan Bernheze

Het doel van het integrale waterplan Bernheze luidt als volgt: “het ontwikkelen van een integrale visie in de omgang met water in de breedste zin van het woord”. Het integrale aspect betekent dat het gehele systeem van grond- en oppervlaktewater centraal staat, inclusief aan- en afvoer van water. De keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering wordt in de visie betrokken daar waar deze het watersysteem beïnvloedt.

Als algemeen streefbeeld voor de gemeente voor 2030 is gesteld: “Het hebben en houden van een veilige, kwalitatief hoogwaardig leefbare gemeente, waarin een gezond en veerkrachtig watersysteem aanwezig is en duurzaam met water wordt omgegaan. Daarnaast versterken de Aa, Leijgraaf en Groote Wetering, als herkenbare beeksystemen met een natuurlijk karakter, enerzijds de leefbaarheid en identiteit en anderzijds de (water)recreatieve en toeristische positie van Bernheze”. De volgende thema’s zijn in het waterplan gehanteerd:

- Schoon water: Hierbij geldt de voorkeursrits: voorkomen - scheiden - zuiveren.
- Zuinig met water
- Water in de bebouwde omgeving: Hier geldt de voorkeursrits: vasthouden - bergen - afvoeren
- Boeiend water
- Samenwerking

3.4.8 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.

Nistelrode

Nistelrode heeft een historisch centrum met karakteristieke driehoekige pleinen en historische bebouwing. De oude wegen naar dit centrum hebben een beplanting van grote lindes, beuken of eiken. De laanbeplantingen zijn veelal onderbroken of versnipperd, maar tussenplanten heeft vanwege de grote omvang van de aanwezige bomen geen zin, wel dienen op de pleinen vanuit historisch oogpunt een of enkele solitaire bomen te staan. Weijen en Laar hebben de voornaamste betekenis voor de verkeerskundige ontsluiting van het dorp. In het profiel van de straat en de waar mogelijk aangebrachte lindebepanting komt dit tot uitdrukking. Op de plek waar Donzel en Weijen bij elkaar komen, is door de aanwezigheid van oude boerderijen rond een verlaagde open ruimte een kenmerkend beeld ontstaan. De kern van Nistelrode wordt geleed door twee groene lobben welke vanuit het oosten tot aan Weijen en Laar het dorp insteken. De inrichting van deze (bijna) aaneengesloten groene ruimtes is veelal onafhankelijk en erg cultureel. De zuidelijke groene lob ligt aan de Beekgraaf, een oude waterloop welke het water van de Peelhorst afvoert naar het lager gelegen wes-

ten van Nistelrode. Binnen deze groene lob bevindt zich historische bebouwing, waaronder de molen en het monument van het veer.

3.4.9 Nota archeologiebeleid in de gemeente Bernheze

De nota archeologiebeleid reikt een toolkit aan voor de implementatie, en dient daarmee vooral als een beslisdocument. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag.

Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Dit houdt in, dat in voorliggend bestemmingsplan, drie dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie zijn opgenomen. Door het toepassen van een omgevingsvergunningstelsel voor bouw-, sloop- en aanlegwerkzaamheden, kunnen beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van het gebied en kan worden afgeweken indien de activiteiten geen versturende consequenties hebben. Dit geldt ook als de omvang en/of diepte van bodemingrepen ten behoeve van de activiteiten kleiner zijn dan de gestelde ondergrens voor onderzoeksplicht. In de nota archeologiebeleid is een beleidsadvieskaart opgenomen waarin met 7 categorieën de archeologische (verwachtings)waarde is aangegeven. Categorie 1 (Archeologisch monument) is niet in dit bestemmingsplan opgenomen omdat er geen archeologische monumenten binnen het plangebied liggen. De overige categorieën zijn in dit bestemmingsplan doorvertaald in 3 dubbelbestemmingen. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gebieden met een (zeer hoge) archeologische waarde. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 100 m². Voor gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 250 m². Ten slotte is voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 toegepast, waarbij een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte vanaf 2.500 m².

3.4.10 Parkeerbeleidsplan Bernheze (2008)

Het parkeerbeleidsplan Bernheze geeft inzicht in de volgende onderdelen:

- 1 De parkeernormen en de parkeerbalans: wordt de juiste parkeernorm gebruikt? De parkeernormen worden gebruikt voor het toetsen van bouwaanvragen en voor de parkeerbalans. De parkeerbalans is een rekeninstrument dat op basis van de parkeernormen inzicht geeft in de (toekomstige) parkeervraag. De parkeerbalans kan worden gebruikt om te beoordelen of de capaciteit voldoende is en of er aanleiding is om een vorm van regulering in te voeren;
- 2 Het vrijstellingsbeleid: onder welke condities wordt vrijstelling verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen bij een bouwaanvraag en wat is de daarbij behorende financiële compensatie? De financiële compensatie wordt door de gemeente gebruikt om openbare parkeerplaatsen te realiseren in de omgeving;
- 3 De juridische verankering van de parkeernormen: de wijze waarop wordt omgegaan met de toets bij bouwaanvragen, het vrijstellingsbeleid, het parkeerfonds en de consequenties van de nieuwe wet Grondexploitatie.

- 4 Een parkeervisie voor de kern van Heesch: zijn er voldoende parkeerplaatsen en worden deze op de juiste wijze gebruikt?
- 5 De (toekomstige) parkeersituatie rondom het modewarenhuis in Nistelrode.

3.5 Conclusie

Het plan voldoet aan alle voorwaarden voor nieuwbouw van woningen binnen de zoekzones voor stedelijke uitbreiding, zoals die zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening en de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie Bernheze. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

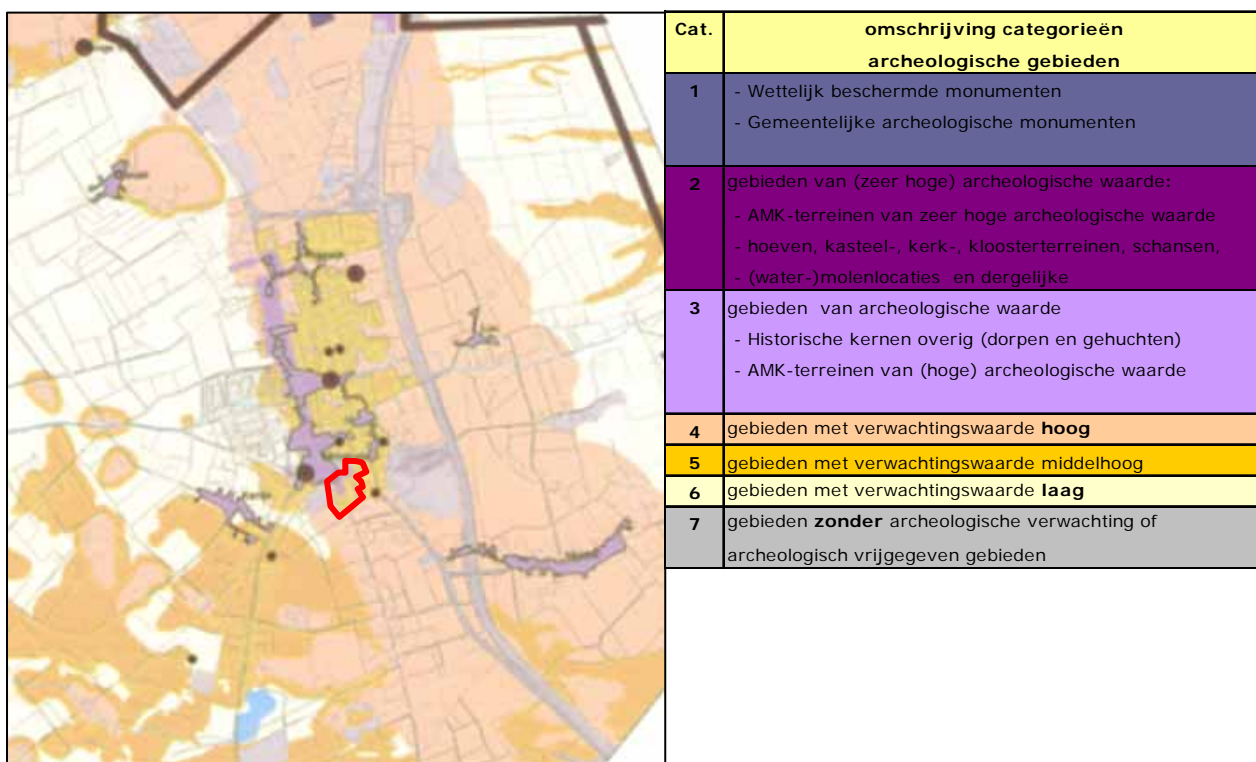
4 Uitvoerbaarheid

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Het eigen archeologiebeleid van de gemeente Bernheze is beschreven in paragraaf 3.5. Het navolgende figuur laat een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zien.



Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Onderzoek

Onderhavige locatie is gelegen in een gebied met een middelhoge- en hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is door RAAP een archeologisch bureau- en in-

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

ventariserend veldonderzoek uitgevoerd³. Het onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage aan voorliggend plan.

Op basis van het veldbezoek kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologische resten aanwezig zijn. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Daarom worden geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. De bebouwing in het plangebied is afgestemd op de historische linten van de Laar, Achterstraat en Lindestraat. Daarnaast is een groen wig in het plangebied opgenomen om de overgang met het buitengebied, met behulp van een zichtlijn, te behouden.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief

4.2 Akoestiek

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen, zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van de omliggende wegen. Daarom is voor dit bestemmingsplan een akoestisch uitgevoerd. Doordat de Laar en de Achterstraat een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Laar en de Achterstraat een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de toetsing aan het bouwbesluit in verband met de bepaling van de binnenwaarde en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

³ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (januari 2006) Bureauonderzoek en inventariserend veldbezoek locatie Laar - Achterstraat.

Laar

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Laar 58 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Achterstraat

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Achterstraat 53 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Laar en de Achterweg, het vergroten van de afstand tussen het appartementencomplex en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een lagere waarde dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Gezien de maximale geluidsbelastingen bij het appartementencomplex van 58 dB en de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor een vergelijkbare 50 km-weg, moet worden geconcludeerd dat er vanuit akoestisch oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoeken

Ter plaatse van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De betreffende onderzoeken zijn als separate bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd. De navolgende alinea's gaan nader in op de uitgevoerde onderzoeken.

Bodemkundig/geohydrologisch onderzoek

In oktober 2005 heeft Bodemconsultant Arnhem een bodemkundig/geohydrologisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied naar eventuele beperkingen voor bebouwing op dit perceel. Het resultaat van het onderzoek is dat het plangebied en de omgeving ervan, een verhoogt risico kent voor bebouwing die samenhangt met tektoniek. In de praktijk blijkt dit maatschappelijk acceptabel te zijn. Een derde deel van het plangebied is te nat voor bebouwing. Met ontwatering of ophoging is het technisch mogelijk ook dit deel van de locatie bouwrijp te maken.

Verkennd en nader bodemonderzoek

Door BOOT is in december 2005 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De grond in het plangebied bestaat overwegend uit zand licht tot sterk siltig, plaatselijk grind houdend en licht tot matig humeuze bovengrond. Tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse meerdere boringen zintuiglijk een verontrei-

niging met puin, plastic, koolgruis en asfaltgranulaat aangetroffen. Tevens is asbestverdacht materiaal aangetroffen. De grondwaterstand varieert van 0,20 tot 0,10 meter minus maaiveld. De in het veld bepaalde pH en Ec wijken niet af van datgene wat van nature in de regio voorkomt.

Op basis van de parameters zijn voor een aantal locaties verhoogde achtergrondwaarden aangetroffen.

Notitie grondwaterverontreiniging

Op basis van het verkennend en nader bodemonderzoek heeft BOOT in december 2005 een aanvullend advies opgesteld ten aanzien van de grondwaterverontreiniging. Het resultaat is dat een nader onderzoek is geadviseerd.

Resultaten aanvullend grondwateronderzoek

In januari 2006 heeft BOOT ter plaatse van het plangebied een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. Na analyse van het grondwatermonster genomen 09-01-2006 en toetsing aan de streef-, toets- en interventiewaarden, blijkt dat de concentratie PAK (10) voor 2 parameters de tussenwaarde overschrijdt. Gezien de sterke concentratie afname tussen de eerste en tweede bemonstering heeft een derde bemonstering plaatsgevonden om representativiteit vast te stellen.

Na analyse van het grondwatermonster genomen 17-01-2006 en toetsing aan de streef-, toets- en interventiewaarden, blijkt dat de concentratie PAK (10) verder is afgenomen en voor 5 parameters de streefwaarde overschrijdt. Geconcludeerd worden dat het grondwater ter plaatse licht verontreinigd is met PAK. De aangetroffen concentratie PAK in het grondwater vormt geen aanleiding voor de uitvoering van nader bodemonderzoek naar PAK in het grondwater.

Nader onderzoek PAK

In maart 2006 is door BOOT een nader onderzoek naar PAK uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de conclusies die genoemd zijn in het verkennend en nader bodemonderzoek uit december 2005 niet veranderen.

Sanering

In juli 2006 is door Smits Exploitatie Nistelrode BV een evaluatieverslag ingediend bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft ingestemd met het saneringsverslag. Hiermee is de grond in het plangebied geschikt bevonden voor de beoogde ontwikkeling.

Verkennend bodemonderzoek - bovengrond

Door Boot is 16 augustus 2011 de bovengrond onderzocht.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen aanwijzingen hebben opgeleverd waaruit is op te maken dat de bovengrond ter plaatse verontreinigd is. Er kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de onderzochte bodem geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik, namelijk woningbouw.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling NIBM sprake bij onder andere maximaal 1500 woningen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Onderzoek

Aan de Laar - Achterstraat bestaat het voornemen om circa 28 grondgebonden woningen en circa 16 appartementen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is door SAB de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden lig-

gen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Gebiedsbescherming

Het plangebied in Nistelrode ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied of de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve gevolgen op beschermde gebieden zijn dus niet te verwachten. Een nadere toetsing naar de gebiedsbescherming kan derhalve achterwege blijven.

Soortenbescherming

In november 2005 is door Bureau Waardenburg bv een notitie opgesteld met de bevindingen van het uitgevoerde veldbezoek. Deze notitie is bijgevoegd als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied is een gebouw aanwezig. Dit gebouw kan dienst doen als verblijfplaats voor een enkele vleermuis. Gezien de staat van het gebouw en de voldoende aanwezige betere alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen in de omgeving is het niet waarschijnlijk dat er vleermuizen in het gebouw verblijven. Nesten van broedvogels zijn niet waargenomen, maar er zullen tijdens het seizoen zeker enkele algemeen voorkomende vogels broeden in de ruigte, vegetatie en de enkele struiken die aanwezig zijn in het plangebied. Ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend bedrijfsperceel.

Onderzoek

Aangezien alleen woningen worden gerealiseerd, is door SAB in de quick-scan milieuzonering nagegaan of omliggende functies milieuhinder veroorzaken voor de te realiseren woningen. Daarbij zijn de VNG-richtlijnen voor Bedrijven en milieuzonering (2009)* voor rustige woonwijken gehanteerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse milieuhinderlijke functies aanwezig. Aan de noordoostkant van het plangebied zijn diverse winkels gevestigd. Deze hebben in het voorontwerp bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze" algemene detailhandelsbestemming. Voor detailhandel geldt conform de VNG-richtlijnen in het algemeen een hindercontour van maximaal 10 meter. De bepalende factor daarbij is geluid. Volumineuze detailhandel is niet toegestaan, omdat in het bestemmingsplan op de betreffende locaties daarvoor geen specifieke aanduiding is toegekend. Bouwmarkten vormen een enigszins grijs gebied. Beargumenteerd zou kunnen worden dat deze vallen onder grootschalige of volumineuze detailhandel. Elders binnen het bestemmingsplangebied is een bouwmarkt gevestigd op een locatie met een algemene detailhandelsbestemming. Dit betekent dat in theorie op de locatie aan de noordoostkant van het plangebied waar eveneens een detailhandelsbestemming geldt, zich een bouwmarkt zou kunnen vestigen. Vanwege de schaal van deze locatie en de aanwezige bebouwing, is dit in de praktijk zeer onwaarschijnlijk. Daarom dient rekening gehouden te worden met een hindercontour van 10 meter. Het plangebied valt net buiten deze hindercontour. Er is dus geen sprake van een belemmering.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

Aan de noordoostkant bevindt zich ook een nutsvoorziening. Hiervoor gelden volgens de VNG richtlijnen voor bedrijven en milieuzonering geen hindercontouren. Ook is er geen risicocontour aangeduid op de Risicokaart Nederland. De nutsvoorziening vormt dus geen belemmering voor realisatie van voorliggende plannen.

Aan de zuidwestkant van het plangebied bevindt zich een tennisveld. Voor tennisvelden en veldsportcomplexen geldt volgens de VNG richtlijnen een hindercontour van 50 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze contour. Er is dus geen sprake van belemmering.

Aan de zuidwestkant van het plangebied bevindt zich een bouwmarkt. Deze heeft een algemene detailhandelsbestemming in het voorontwerp bestemmingsplan, zonder nadere aanduiding. Dat betekent dat ook hier volumineuze detailhandel niet is toegestaan. Op deze locatie is een bouwmarkt gevestigd. De functie 'houtbewerking' of 'zagerij' die weleens gekoppeld wordt aan een bouwmarkt is conform dit bestemmingsplan niet toegestaan. Volgens de VNG richtlijnen voor Bedrijven en milieuzonering geldt voor bouwmarkten (SBI-code 5246/9) een hindercontour van 30 meter. De bepalende factor daarbij is geluid. Ook geldt een contour voor gevaar van 10 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze contour. Er is dus geen sprake van belemmering.

Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich enkele maatschappelijke functies. Voor maatschappelijke functies geldt conform de VNG richtlijnen voor Bedrijven en milieuzonering een maximale hindercontour van 30 meter. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten. Er is dus geen sprake van hinder.

Dichterbij aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming. In het ontwerp bestemmingsplan geldt voor deze locatie een algemene bedrijfsbestemming. Daarbij zijn bedrijven toegestaan uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2. Voor deze bedrijven geldt een maximale hindercontour van 30 meter. Daarbij kunnen verschillende hinderaspecten de bepalende factor vormen. De westelijke grens van het plangebied ligt op circa 30 meter van het bedrijf. Het plangebied valt dus net buiten de hindercontour. De beoogde woningen vallen ruimschoots buiten de betreffende hindercontour. Er is dus geen sprake van belemmering.

Conclusie

Uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er voor de beoogde woningbouwontwikkeling geen belemmeringen.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruim-

telijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

Om het aspect externe veiligheid in beeld te brengen is onderzoek gedaan door SAB naar de stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. Omdat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in circa 44 nieuwe woningen neemt het aantal kwetsbare objecten in het plangebied toe. Conform de huidige wet- en regelgeving mogen kwetsbare objecten niet gerealiseerd worden binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en dient bij het toevoegen van kwetsbare objecten in het invloedsgebied van het groepsrisico een nadere verantwoording worden opgesteld. Om het voorgaande in beeld te brengen is voor de stationaire bronnen de provinciale risicokaart geraadpleegd en voor de mobiele bronnen is het Basisnet, circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geraadpleegd.

Stationaire bronnen

Op basis van informatie van de gemeente Bernheze blijkt dat alleen ten westen van het plangebied aan het Kantje 1 een relevante stationaire bron is gelegen. Dit betreft een verkooppunt voor LPG. Deze inrichting heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Deze contour is echter gelegen buiten de grenzen van het plangebied. Het invloedsgebied van deze inrichting bedraagt 150 meter en is daarmee buiten

het plangebied gelegen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

Mobiele bronnen

Toetsingskader bij wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (N wegen en rijkswegen) is dat een buiten een afstand van 200 meter geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. De N50 is gelegen ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 770 meter. Verder zijn er geen mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied gelegen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Hier zijn geen belemmerende factoren voor de planontwikkeling.

4.8 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen. Ontwikkelingen moeten voldoen aan het beleid, zoals beschreven in hoofdstuk 0.

Onderzoek

Door BOOT organiserend ingenieursburo is in 2011 een onderzoek riolering en waterhuishouding uitgevoerd. Het onderzoek is als separate bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd.

Doel van het onderzoek is het beoordelen van voldoende ontwatering ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw, evenals het beoordelen van bergings- en infiltratiemogelijkheden in de ondiepe bodem.

Om dichtslaan van de drainleidingen te voorkomen, dienen de leidingen permanent in het grondwater te liggen (<9.00 m +NAP). Zo wordt voorkomen dat zuurstof bij het grondwater komt en ijzerafzettingen gevormd worden. Om uitspoeling van het talud te voorkomen bij de uitstroom van putten met roosterdeksel in de wadi dient taludbescherming toegepast te worden. Dit kan eenvoudig in de vorm van grasbetontegels, maar ook bijvoorbeeld in de vorm van een stortbed met keien. De onderzijde van de grondkerende constructie tussen de parkeerplaatsen en de wadi zal, indien mogelijk, boven de GHG aangelegd dienen te worden om verstoring van grondwaterstroming te voorkomen. Wanneer dit niet mogelijk blijkt is het raadzaam om een drainleiding onder de parkeerplaatsen te leggen en deze op het HWA-stelsel aan te sluiten, om opstuwings van grondwater te voorkomen.

Het appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage dient waterdicht uitgevoerd te worden. Ten behoeve van hemelwaterafvoer van inrit parkeergarage, HWA-pomp aansluiten op nieuw aan te leggen HWA-stelsel.

De diepteligging van het bestaande DWA-riool (beton Ø800 mm) in de Achterstraat (b.o.b. 9,40 m +NAP) is niet toereikend om het plangebied, met het leidingverhang zoals genoemd in de uitgangspunten, aan te kunnen sluiten. Om het toepassen van een pomp te voorkomen, zal het stelsel met een leidingverhang van 3mm/m aangelegd worden.

De capaciteit van de bestaande leiding Ø800 mm in de Achterstraat bedraagt ca. 525 l/s(uitgaande van 2‰ verhang). Volgens bovenstaande gegevens is de toename van het debiet in de bestaande DWA-leiding marginaal en wordt geen aanpassing in het bestaande stelsel noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

De bestaande en nieuw te bouwen woningen worden op de Laar en Achterstraat ontsloten. Het extra verkeer kan naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Laar en Achterstraat.

4.9.2 Parkeren

Algemeen

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁵. Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een weinig stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Grondgebonden woningen

Voor de grondgebonden woningen is uitgegaan van 24 middeldure woningen en 4 dure woningen. Voor de 4 dure woningen geldt op basis van de CROW kengetallen een parkeernorm van gemiddeld 2.05 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij vier dure woningen ontstaat een behoefte van circa 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op eigen terrein aanwezig.

Voor de 24 middeldure woningen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1.85 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij de 24 middeldure woningen geldt een behoefte van circa 44 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn voor de grondgebonden woningen in totaal 60 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee zijn voor de grondgebonden woningen voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent dat 16 parkeerplaatsen gebruikt kunnen worden voor de bewoners van de appartementen.

⁵ CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', 2007.

Appartementen

Voor de 16 appartementen is uitgegaan van een gemiddelde norm voor middeldure woningen. Voor middeldure woningen geldt een parkeernorm van gemiddeld 1.85 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. In totaal zijn voor de appartementen 30 parkeerplaatsen noodzakelijk. De parkeerkelder in het appartementengebouw voorziet in 18 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn nog 16 parkeerplaatsen beschikbaar in het plangebied. In totaal zijn 34 parkeerplaatsen voor de bewoners van het appartementengebouw beschikbaar. Hiermee zijn voor de appartementen voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 De grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 De grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende enkelbestemming.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen

voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de afwijkingsregels in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Tuin, Wonen, Groen en Verkeer.

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor aanleg en instandhouding als voor- en zijtuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen (delen van) carports en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, alsmede ondergeschikte bouwdelen van de woning (erker, luifel). De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Verkeer

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, fiets- en voetpaden, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, doeleinden ten dienste van openbare nut en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels zijn de maatvoeringseisen van al deze bouwwerken opgenomen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en aan-huis-verbonden beroepen. Op de verbeelding is aangeduid waar welke type woningen mogen worden gebouwd. In de regels is bepaald dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Naast woningen mogen er ook aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Daarnaast mogen er ook terreinafscheidingen en overkappingen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn ook in de regels opgenomen. Tot slot zijn er in de regels afwijkingsbevoegdheden opgenomen om van de bouwregels alsmede de gebruiksregels af te wijken. Wel zijn daaraan enkele voorwaarden verbonden.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsmogelijkheden en overgangrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht, met uitzondering van de wijzigingsgebieden.

6 Procedure

6.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Nistelrode, Laar-Achterstraat heeft in de periode van 24 oktober 2011 tot 5 december 2011 ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. In de bijlagen is de zienswijzennota opgenomen waarin wordt ingegaan op de inhoud van deze zienswijzen en waarin deze worden beantwoord. Hierbij is tevens een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.