

Nistelrode, Heuvelstraat 4-14

Concept stedenbouwkundig plan

Datum: 10 december 2024
Mooiland



Projectnummer: 230240_01

Datum: 10 december 2024

Opdrachtgever: Mooiland

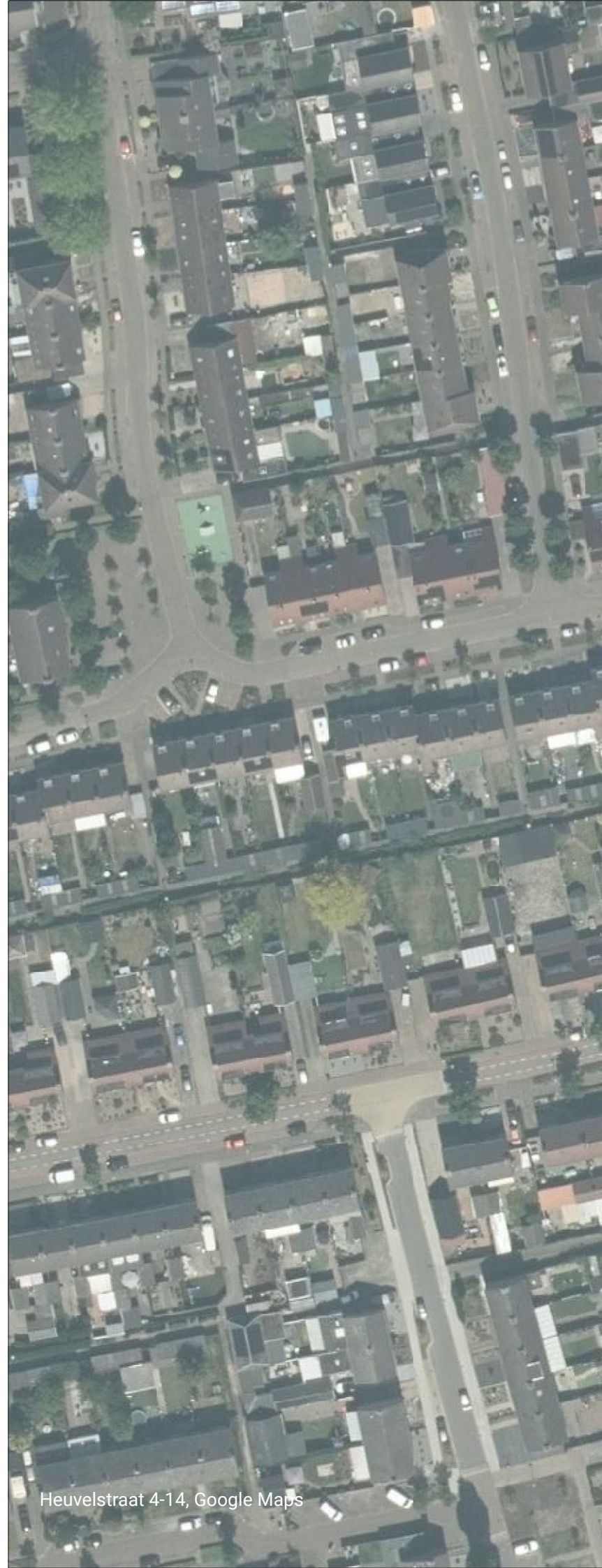


Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T: 026 357 69 11
E: info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem



Heuvelstraat 4-14, Google Maps



Inleiding

Aanleiding

Om bij te kunnen dragen de woningbouwopgave kijkt Mooiland naar de mogelijkheden om binnen eigen woning-portefeuille te verdichten. Aan de Heuvelstraat in Nistelrode bezit Mooiland 6 vroeg naoorlogse twee-onder-één kap sociale huurwoningen. De woningen voldoen niet aan de eisen van de beoogde doelgroep. Zo zijn de woningen niet levensloopbestendig en verouderd. Mooiland is voornemens om de woningen te slopen en te vervangen voor 18 sociale huurwoningen in de vorm van een appartementencomplex.

Opgave

Voor de vervangende nieuwbouw van minimaal 18 woningen heeft Mooiland een aantal uitgangspunten. Allereerst dienen de woningen levensloopbestendig te zijn met een volledig woonprogramma op één woonlaag.

Vanuit de gemeente moet er rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden:

- De rooilijn van het toekomstige appartementencomplex volgt de rooilijn van de bestaande woningen;
- Maximum van 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag een ondergeschikt uiterlijk heeft t.o.v. de eerste twee woonlagen.

Mooiland heeft SAB gevraagd om een stedenbouwkundig plan op te stellen en een ontwerp te maken voor de herontwikkeling. In het voorliggende stedenbouwkundig plan gaan we allereerst in op relevant beleid. Vervolgens maken we middels een analyse de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten inzichtelijk. Dit resulteert in een aantal ruimtelijke uitgangspunten, op basis waarvan we een concept stedenbouwkundig plan presenteren.

Locatie en omgeving





I

H

C

A

B

F

E

D

K

J

G

Analyse

Historische ontwikkeling

1900

- Nistelrode is een dorp, waarvan het centrum ten zuiden van het plangebied ligt. Rond 1900 is de lintbebouwing langs de weg van Uden naar Heesch goed zichtbaar. Deze weg, De Weijen en de Laar, werd in 1858 verhard.
- Ook de Heuvelstraat is al zichtbaar op de kaart van 1900. Oostelijk van Nistelrode ligt de hoger gelegen Maashorst. Vanaf de Maashorst stromen enkele beken in westelijke richting. Een daarvan ligt parallel aan de Heuvelstraat.
- Het plangebied in de omgeving kenmerkt zich door een open karakter en kent agrarisch gebruik.

1960

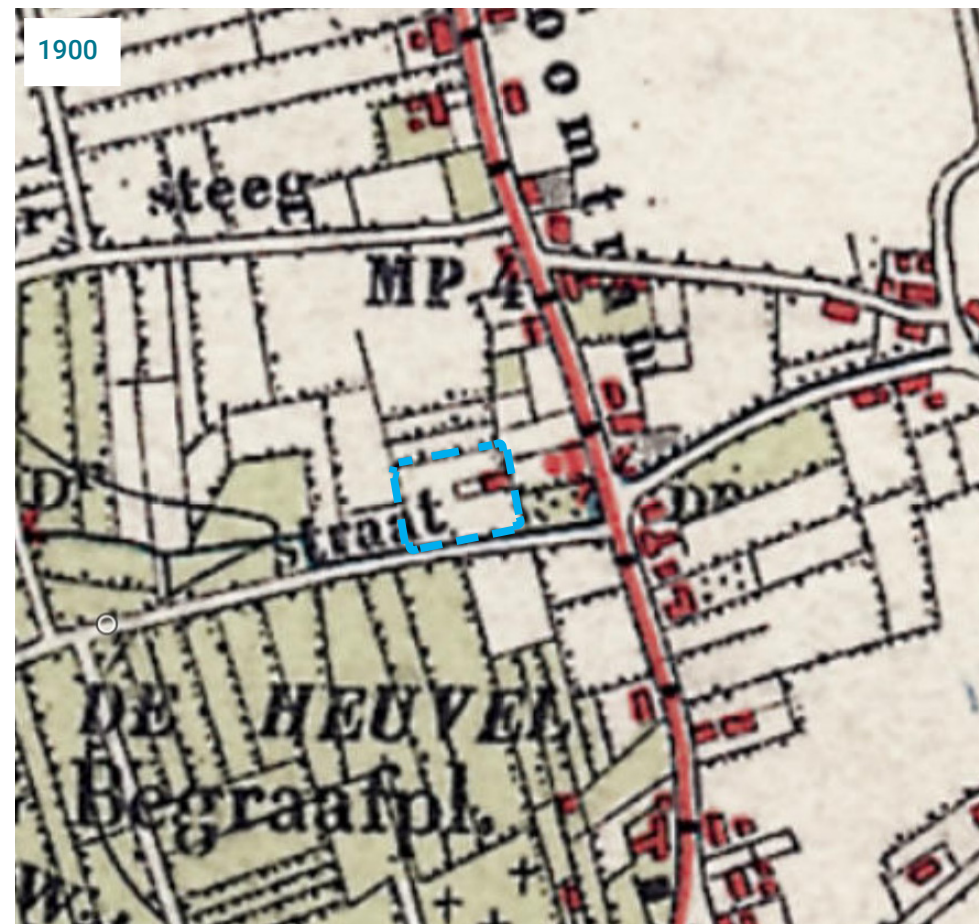
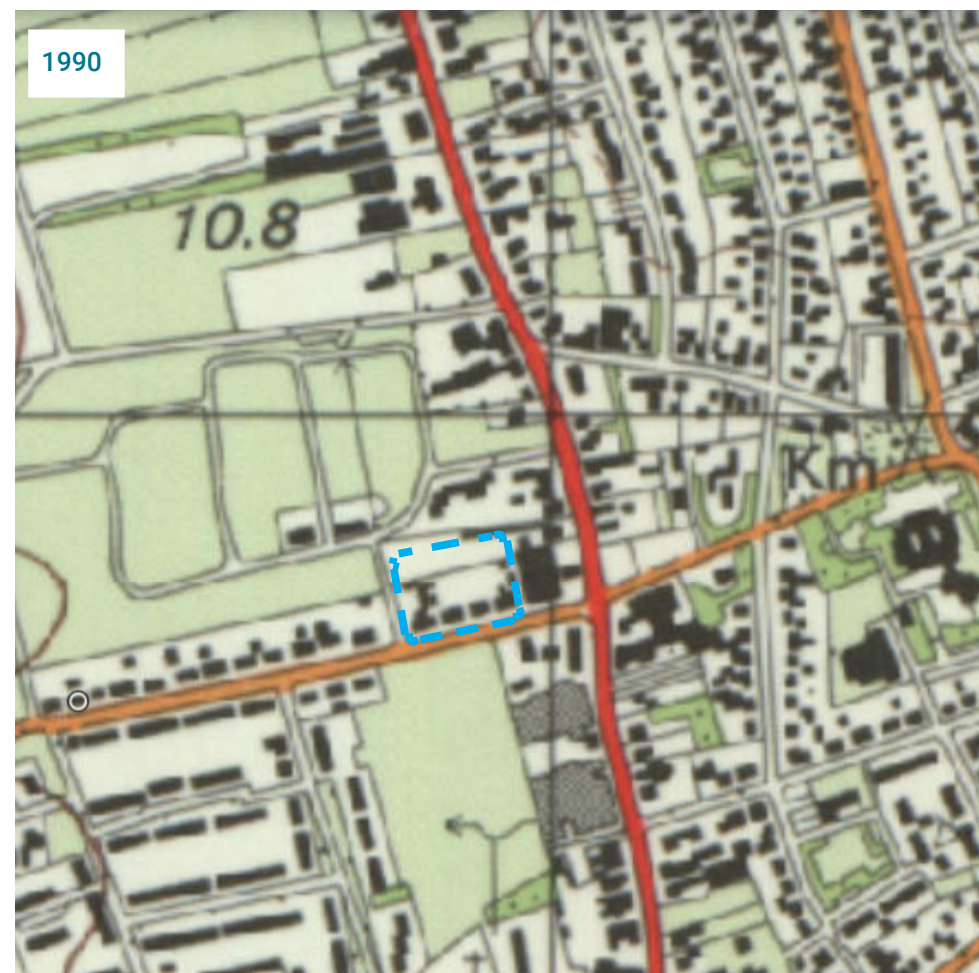
- Na de Tweede Wereldoorlog is de bebouwing in het plangebied één van de eerste planmatige uitbreidingen van Nistelrode. De twee-onder-één kapwoningen, die zich uitstrekken tot de Weidestraat, zijn gebouwd in 1947-48. Op deze foto zijn de woningen nog niet te zien, maar wel de beoogde verkaveling.

1990

- Er hebben grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden in oostelijke als westelijke richting. Ten zuidwesten van de Heuvelweg is een nieuwe buurt ontwikkeld;
- Aan de Weijen zijn grotere winkelpanden verrezen, die onderdeel zijn van het centrum van Nistelrode;
- De bebouwing aan de Heuvelstraat heeft een kleinschaliger karakter dan de panden aan de Weijen en Laar.
- Ruimtelijk gezien vormen deze grootschalige panden een samenhangend ensemble en markeren de overgang naar het centrum.
- Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een nog open plek in het dorp.

2022

- Nistelrode heeft zich verder uitgebreid met de woonwijk Weijen ten noorden van het plangebied. De open plek in het dorp is ook ingevuld met woningbouw en een parkeerplaats bij van Tilburg.



Ruimtelijke analyse

Weijen

- Weijen kent een lange historie. De lintbebouwing met verspringende rooilijnen is duidelijk herkenbaar. Ter hoogte van het plangebied maakt de lintbebouwing plaats voor de veel grotere winkelpanden die een afwijkende schaal en maat hebben.
- De Weijen kent geen continue groenstructuur. Incidenteel is er sprake van bomen langs deze structuurlijn.

Groene ruimte Heuvelstraat

- Aan de Weijen ligt een groen plantsoen met een beek. Dit is een welkome groene plek in het centrum van Nistelrode. Deze vormt een zichtas met de Heuvelstraat ten westen van de Laar.

Heuvelstraat

- De Heuvelstraat kent een sterk samenhangende rooilijn aan weerszijden van de straat.
- Aan de noordzijde bevinden zich twee-onder-een-kap-woningen met een regelmatige tussenruimte en ruime voortuinen. Het plangebied markeert de overgang naar de grootschaligere winkelpanden aan de Weijen/Laar. Dit winkelpand van twee lagen met een kap heeft een parkeerplaats op het achterterrein die toegankelijk is vanaf de Heuvelstraat en een uitrit heeft op de Weijen.
- Aan de zuidzijde is het beeld diverser. Hier wisselt bebouwing met verschillende frontbreedtes en bouwhoogtes elkaar af. Tegenover het plangebied bevindt zich een grote, maar groen ingerichte parkeerplaats behorende bij de winkelpanden van Van Tilburg. Dit winkelpand heeft een entree aan de parkeerplaats, maar is hoofdzakelijk georiënteerd op Laar.
- Langs de Heuvelstraat bevinden zich incidenteel bomen, maar deze vormen geen doorgaande structuur.
- De Heuvelstraat is een belangrijke straat richting het centrum van Nistelrode, ook voor fietsers (fietsuggestiestroken op de rijbaan).

Poelstraat

- De Poelstraat, een zijstraat van de Heuvelstraat, vormt met volwassen bomen en een watergang een groene oase. Een achterpad dat aansluit op het plangebied sluit aan op de Poelstraat.



Analyse

Waterstructuur

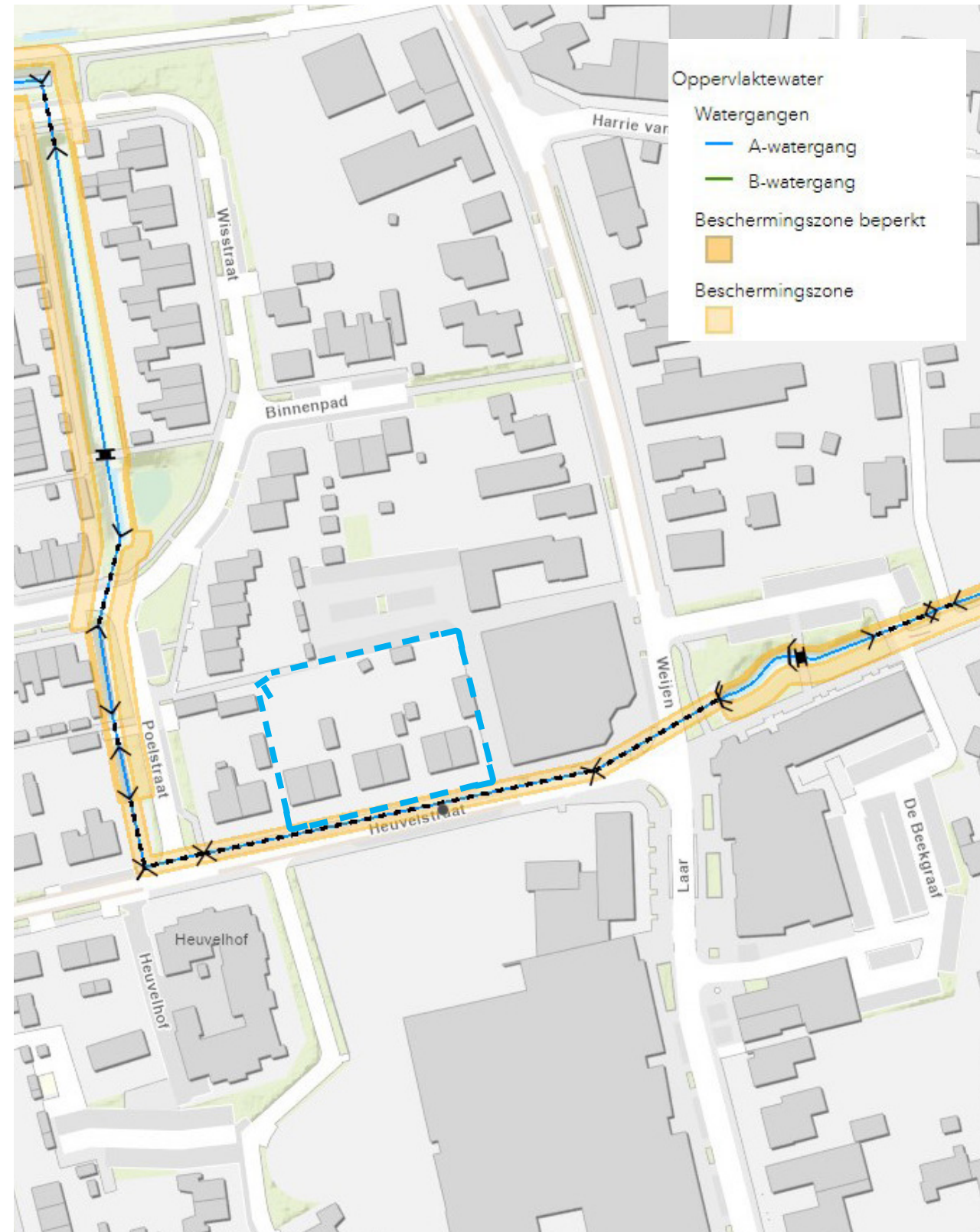
- De legger van het waterschap laat zien dat er een A-watergang langs het plangebied loopt. Deze is grotendeels onzichtbaar (duiker). Alleen ten westen van Laar is deze oorspronkelijke beek vanaf de Maashorst zichtbaar. Ook in de Poelstraat komt deze watergang gedeeltelijk aan het oppervlak.

Wateroverlast

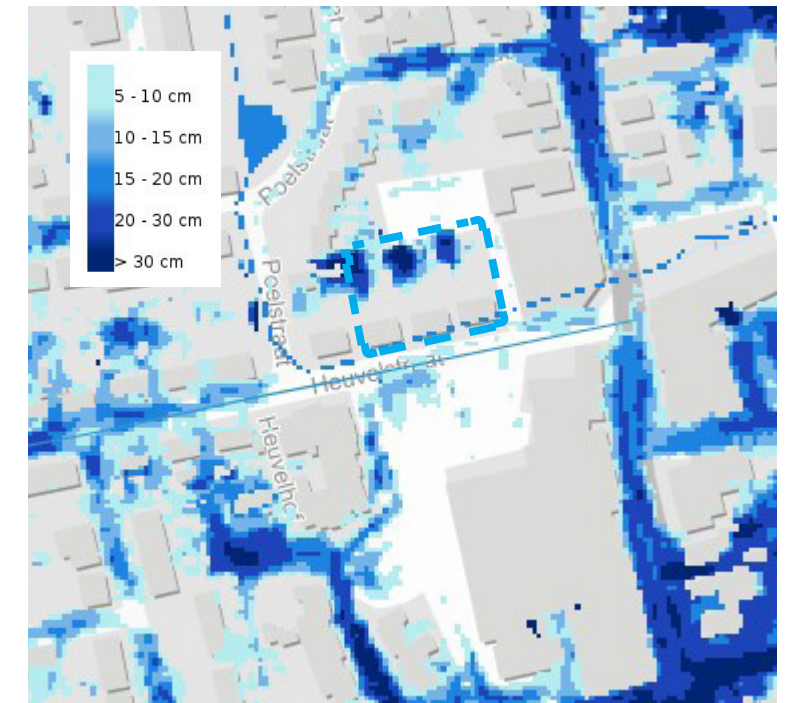
- De klimaateffectatlas laat zien dat de achterzijde van de percelen die deel uit maken gevoelig zijn voor wateroverlast bij hevige buien. Dat komt vermoedelijk doordat de naastgelegen (volledig verharde) parkeerplaats aanmerkelijk hoger ligt. Dit is een aandachtspunt voor de planvorming.

Hittestress

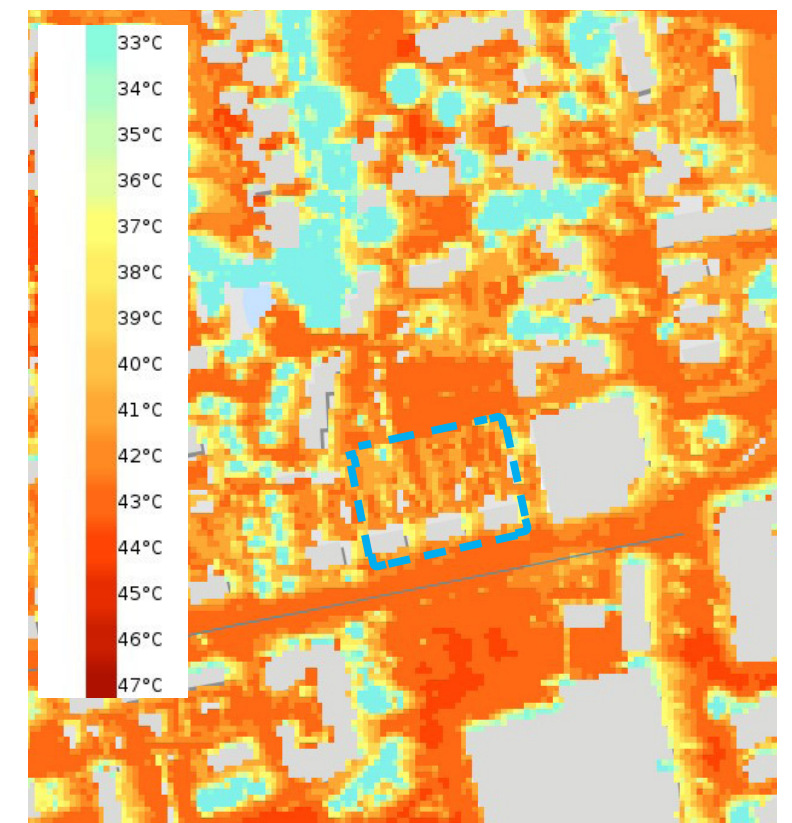
- De hittestresskaart laat zien dat er sprake is van behoorlijke opwarming in en rond het plangebied. Tevens laten de Poelstraat en de groene plek aan de Heuvelstraat ten oosten van het plangebied zien dat bomen, groen en water voor verkoeling zorgen.



Bron: Legger waterschap Aa en Maas

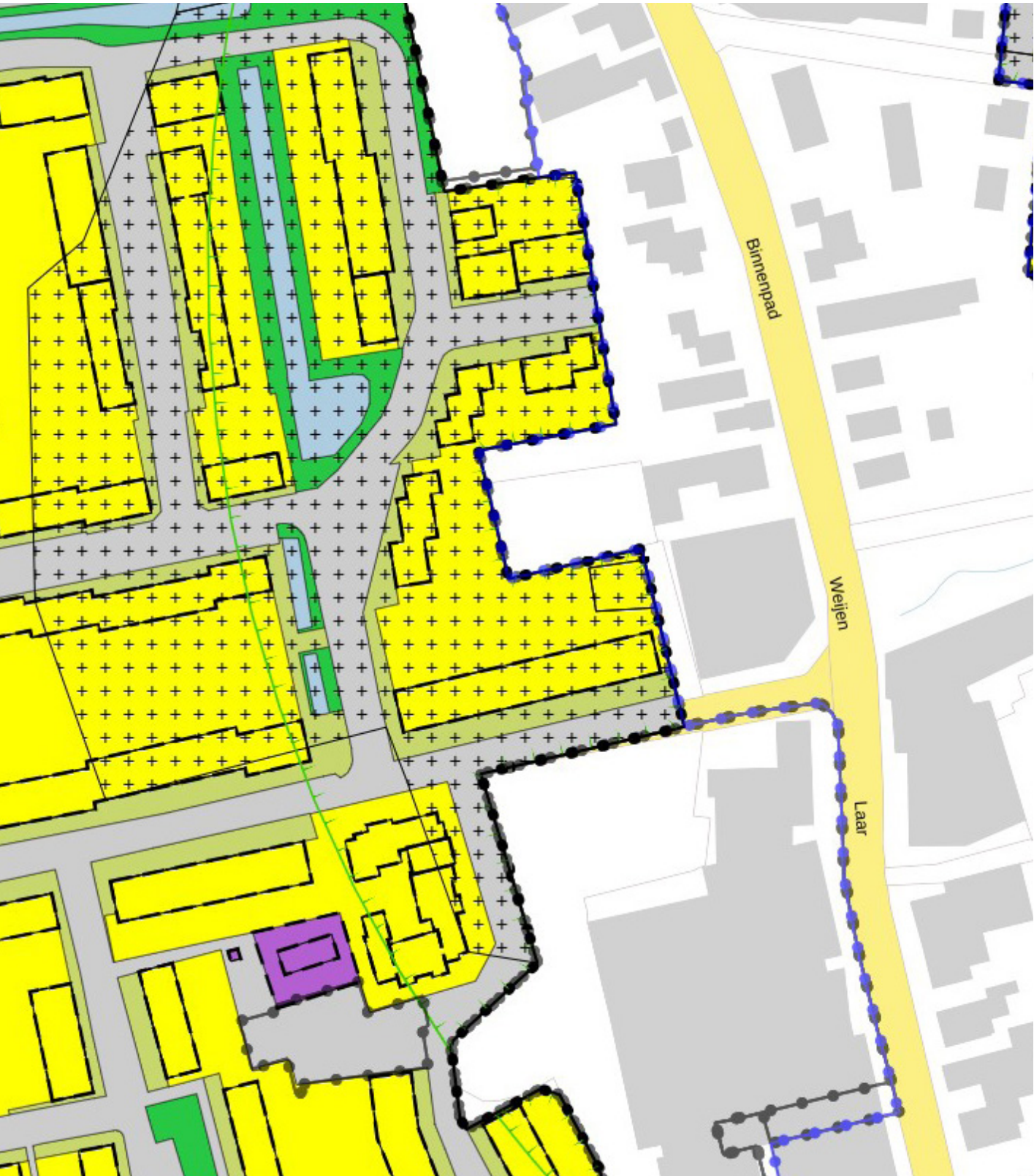


Bron: Klimaateffectatlas
Waterdiepte bij hevige bui | 140 mm / 2 uur



Bron: Klimaateffectatlas
Hittekaart gevoelstemperatuur

Bestemmingsplan & parkeren



De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' en heeft enkel bestemming "wonen" met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 3'.

Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan staat ter plaatse van het plangebied alleen twee-aan-één gebouwde woningen toe met een goothoogte van 4 en een bouwhoogte van 8m. Het bouwvlak is 12m diep en de voortuinen kennen een tuinbestemming. Voor een deel van het plangebied geldt een dubbelbestemming archeologie waarde 2, voor het overige gebied waarde 3. Tevens valt het plangebied binnen het bereik van de molenbiotoop. Voor de realisatie van appartementen is een ruimtelijke procedure noodzakelijk, omdat dit niet binnen het huidige plan past.

Parkeren

De gemeente Bernheze heeft in 2024 de parkeernota vastgesteld. Hierin valt het plangebied onder de zone 'rest bebouwde kom'. Het toekomstige appartementencomplex valt onder 'huur, appartement, sociale huur' en heeft een parkeernorm van 1,1 per woning.

- Appartementencomplex = 1,1 parkeerplaats per woning incl. aandeel bezoekersparkeren (= 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers)

Wonen*				
	eenheid	Zone 'Centrum'	Zone 'Rest bebouwde kom'	Zone 'Buitengebied'
Koop, huls, vrijstaand	per woning	1,8	1,9	2,0
Koop, huls, twee onder een kap	per woning	1,7	1,8	1,8
Koop, huls, tussen/hoek	per woning	1,5	1,6	1,6
Koop, appartement, groot (> 75 m² GO)	per woning	1,6	1,7	1,7
Koop, appartement, midden (50 tot 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Koop, appartement, goedkoop (< 50 m² GO)	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, huls, vrije sector	per woning	1,5	1,6	1,6
Huur, huls, sociale huur	per woning	1,3	1,3	1,3
Huur, appartement, duur (> 75 m² GO)	per woning	1,4	1,5	1,5
Huur, appartement, midden/goedkoop (< 75 m² GO)	per woning	1,1	1,1	1,1
Huur, appartement, sociale huur	per woning	1,1	1,1	1,1
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	per eenheid	0,6	0,6	0,6
Kleinne eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	per eenheid	0,6	0,6	0,6
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	per kamer	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte voorzieningen)	per woning	1,1	1,1	1,1

Uitgangspunten

- ↑2 Twee lagen met kap
- Overgang centrum / woongebied
- bestaande winkelpanden
- bestaand horecapand
- ↔ Kans: groene verbinding versterken
- ↔ Entree parkeervoorziening
- ┌ Rooilijn

- Met de sloop van zes woningen verdwijnt een deel van de eerste uitbreiding in de wederopbouwperiode. Echter de ligging aan het centrum van Nistelrode en de grotere winkelpanden, maakt dat de schaa sprong in de huidige situatie groot is. Een nieuw complex kan de schaa sprong verzachten en tevens zorgen voor meer wandwerking aan de Heuvelstraat ten opzichte van de parkeerplaats.
- Sluit aan bij de aanwezige samenhangende rooilijn
- Een bouwhoogte van twee lagen met kap is passend om de overgang van centrum naar woongebied te maken
- Realiseer het parkeren uit het zicht op eigen terrein, een groene inpassing om hittestress te voorkomen heeft de voorkeur.
- Versterk de groenverbinding met het plantsoen aan de Weijen (groene pijl op de kaart), als verwijzing naar de groen/blauwverbinding in het verleden. Bij voorkeur met bomen of heesters (onderzoek wat mogelijk is met de duiker).

Stedenbouwkundig ontwerp

Appartementen

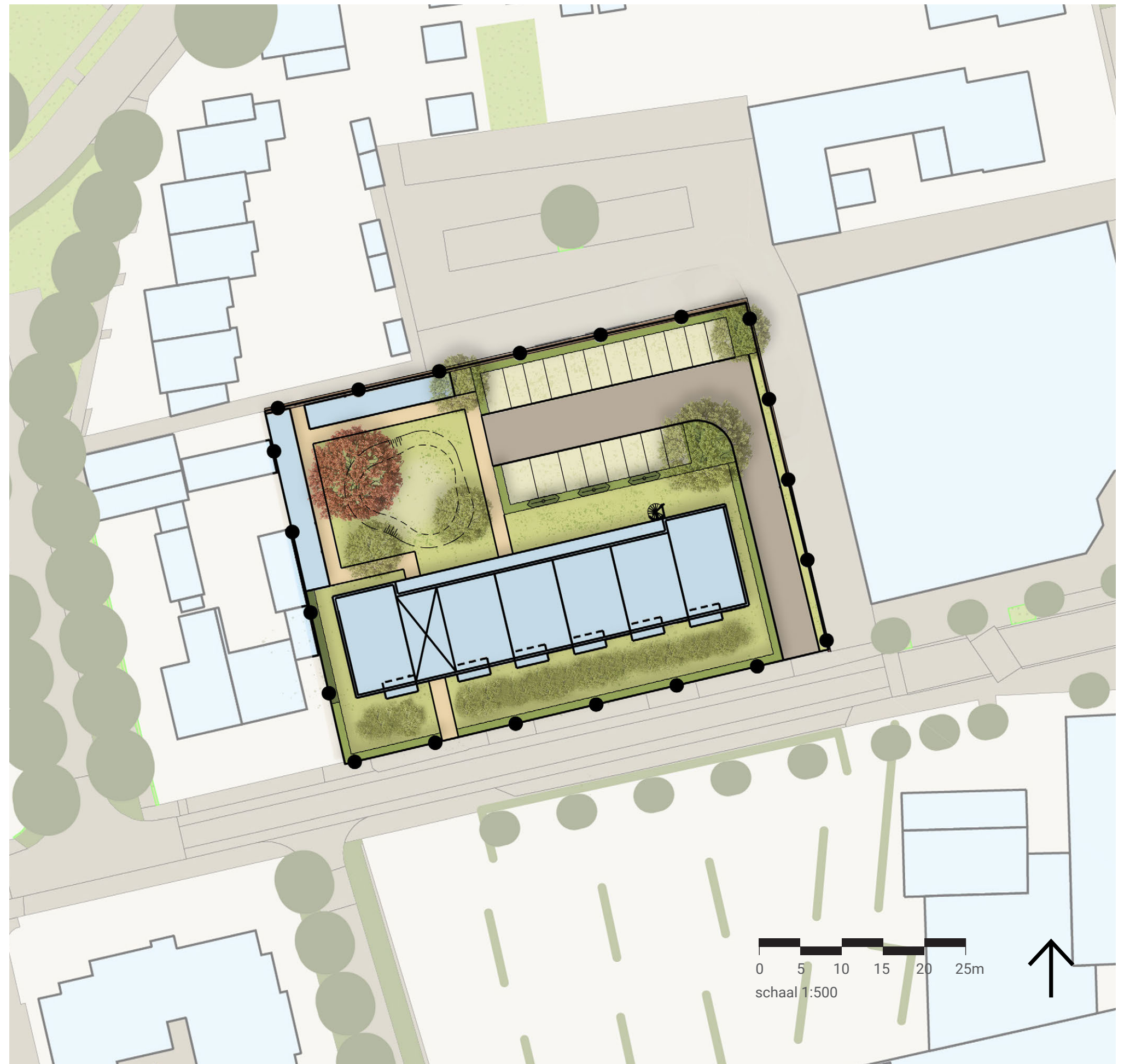
- 18 appartementen
- beukmaat appartement: 7,2 m
diepte appartement: 10.5 m, appartementen op de hoeken 12,0 m diep.
- bergingen 2 x 3 meter met pad van 1,8 rondom

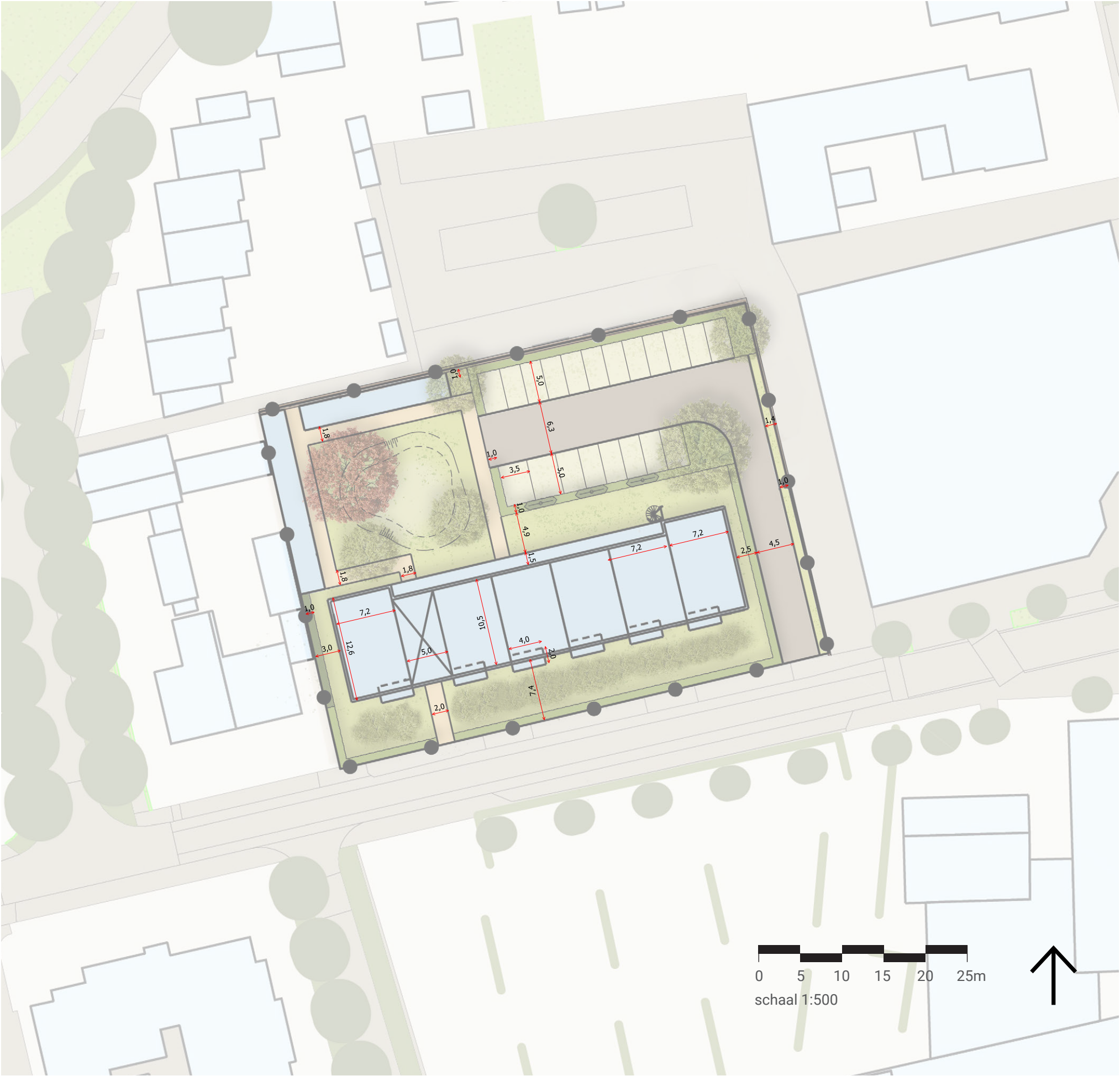
Parkeren

- $18 \times 1,1 = 19,8$ parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling.
- 20 parkeerplaatsen in parkeercoffer, waarvan 2 geschikt voor minder validen

Toelichting Stedenbouwkundig ontwerp

- Met de ruimtelijke opzet wordt de rooilijn van de huidige woningen aan de Heuvelstraat doorgezet. Daardoor is er ruimte voor groen aan de voorzijde van het appartementencomplex.
- Het appartementencomplex bestaat uit 3 bouwlagen, waarvan de bovenste laag ondergeschikt is aan de eerste twee woonlagen (qua vormgeving dak).
- De appartementen hebben een terras/balkon aan de groenzone aan de zuidzijde.
- De hoofdentree vormt een schakel naar de achtergelegen collectieve tuin (met bergingen en scootmobielruimte).
- Parkeren is uit het zicht gerealiseerd in een parkeercoffer die via de Heuvelstraat te bereiken is. De bewoners kunnen deze parkeerplaatsen eenvoudig via de achterzijde bereiken. Voor de kwetsbare doelgroep zijn korte loopafstanden naar de auto belangrijk. Daarom zijn er twee minder valide parkeerplaatsen gerealiseerd dichtbij de ingang van het appartementencomplex.
- Er zijn 18 bergingen gerealiseerd aan de west- en noordzijde van de gemeenschappelijke tuin op de perceelsgrens. De bergingen zijn via een voetpad te bereiken.
- De collectieve tuin biedt mogelijkheden om water te laten infiltreren, maar ook een ontmoetingsplek voor de bewoners. Bovendien is hier ruimte voor enkele bomen, welke voor schaduw zorgen en een groene uitstraling.
- Ambitie is om het geheel zo groen mogelijk in te passen. De collectieve tuin, groene erfafscheidingen, een groenzone aan de voorzijde van de appartementen, groene daken (op de bergingen) en halfverharding (grasbeton) bij de parkeerplaatsen dragen daaraan bij. De groeninrichting is nader uit te werken in een inrichtingsplan.





Stedenbouwkundig ontwerp

Themakaart erfafscheidingen

Legenda

-  Lage haag (ca. 1 meter)
-  Hoge haag (1,8 meter)
-  Bestaande muur (ca. 1,0 meter)
-  Bestaande muur (ca. 2,0 meter)
-  Achterzijde bergingen (ca. 3,0 meter)

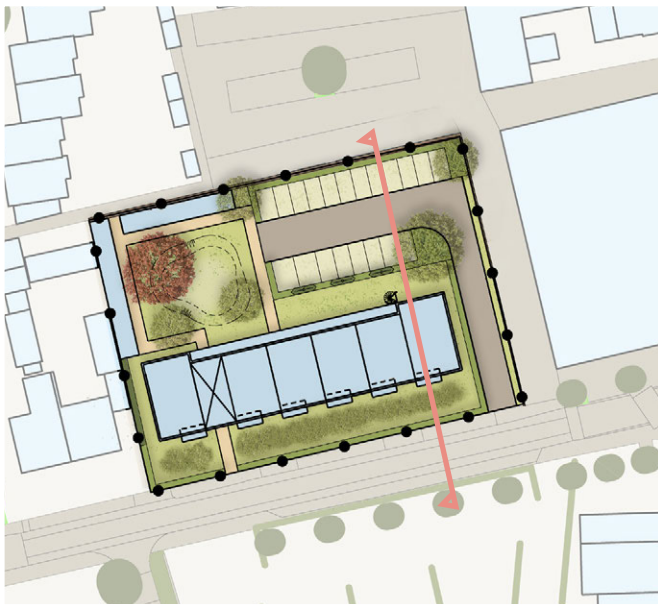
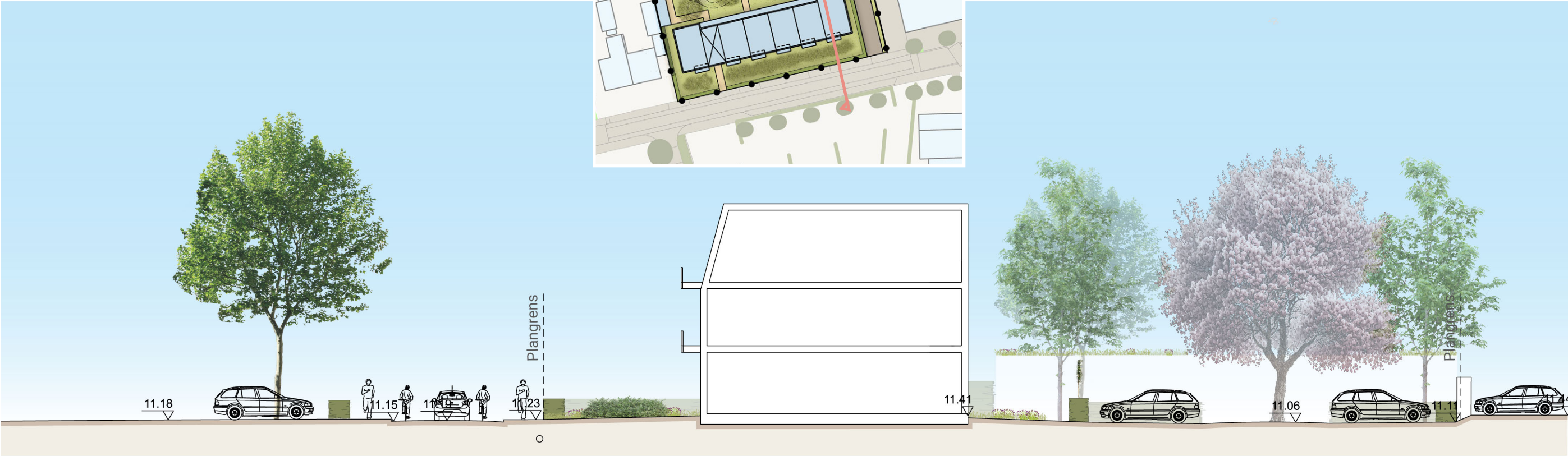


Projectie op inmeting bestaande situatie en kadastrale kaart



Stedenbouwkundig ontwerp

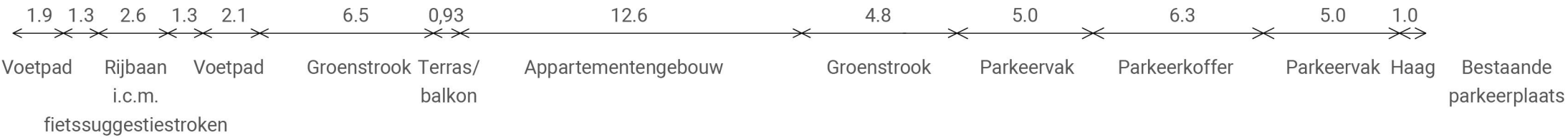
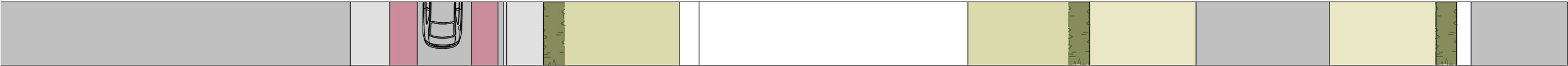
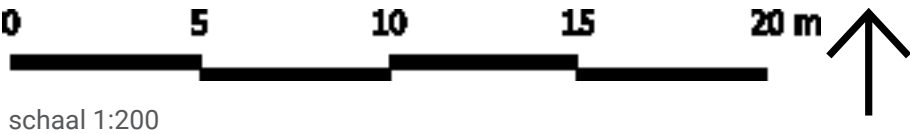
Principe profiel A



Locatie
duiker
indicatief

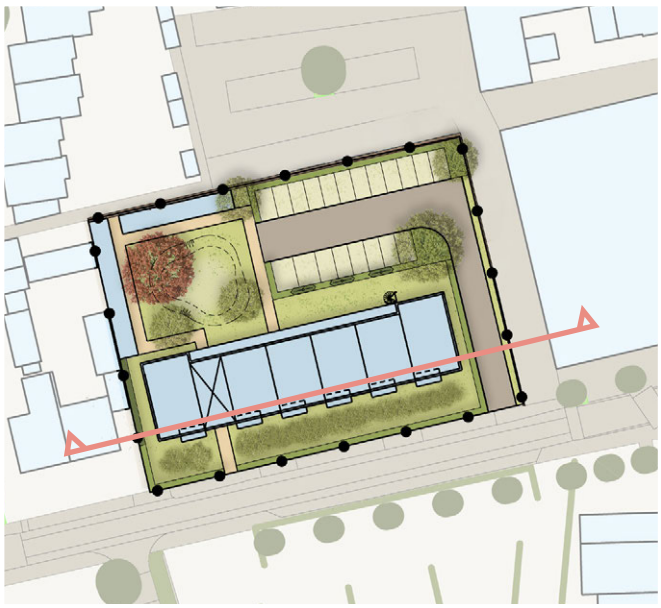
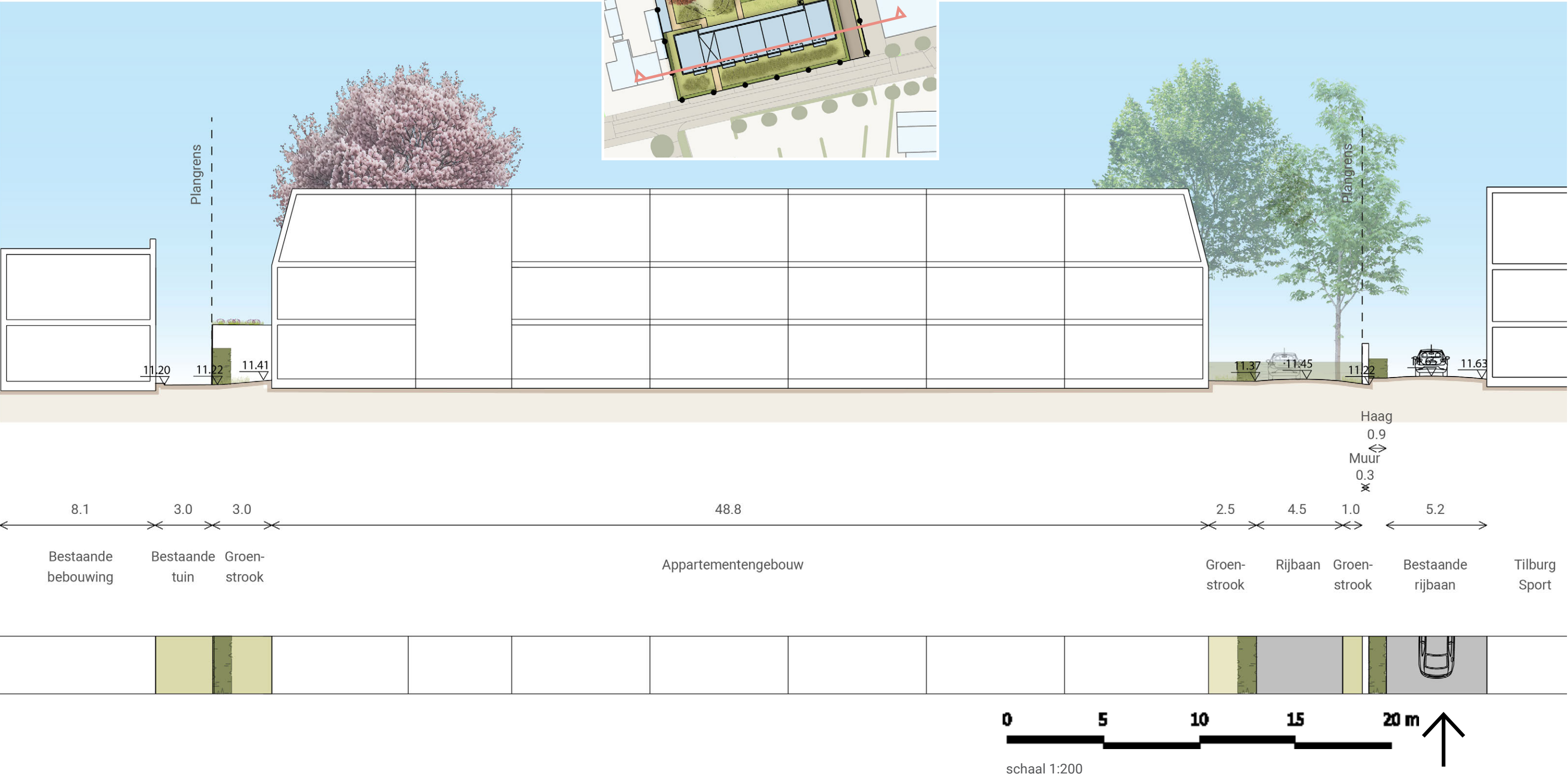
Muur

0.7



Stedenbouwkundig ontwerp

Principe profiel B



Stedenbouwkundig ontwerp

3D model



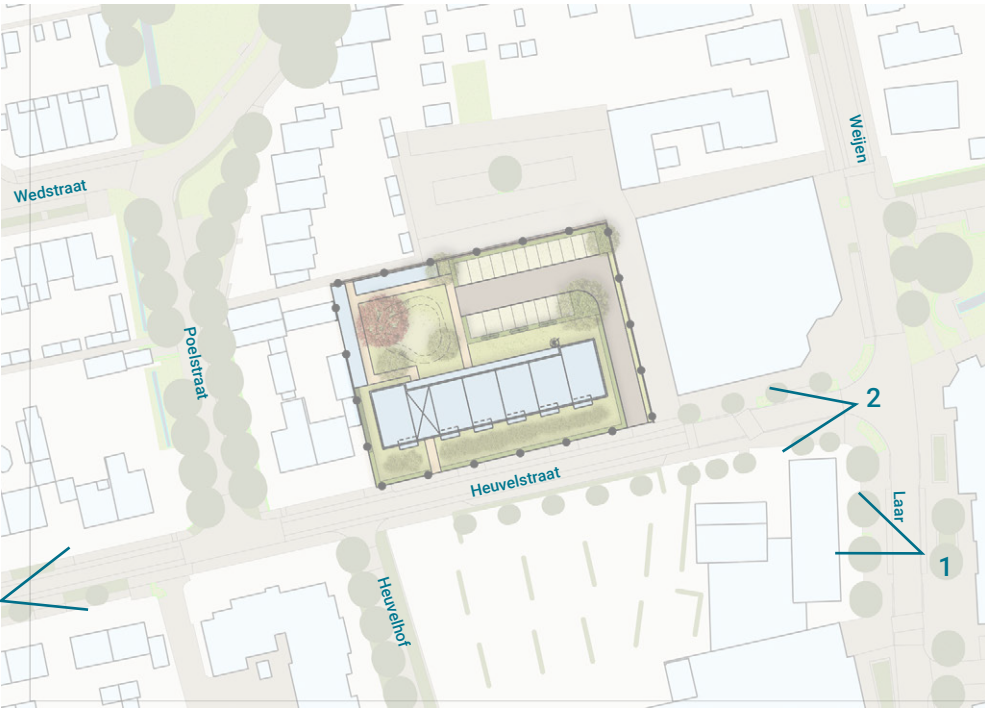
1 | Zicht op Heuvelstraat en plangebied



2 | Zicht vanaf Laar op Heuvelstraat



3 | Zicht vanaf Heuvelstraat richting de Laar



Stedenbouwkundig ontwerp

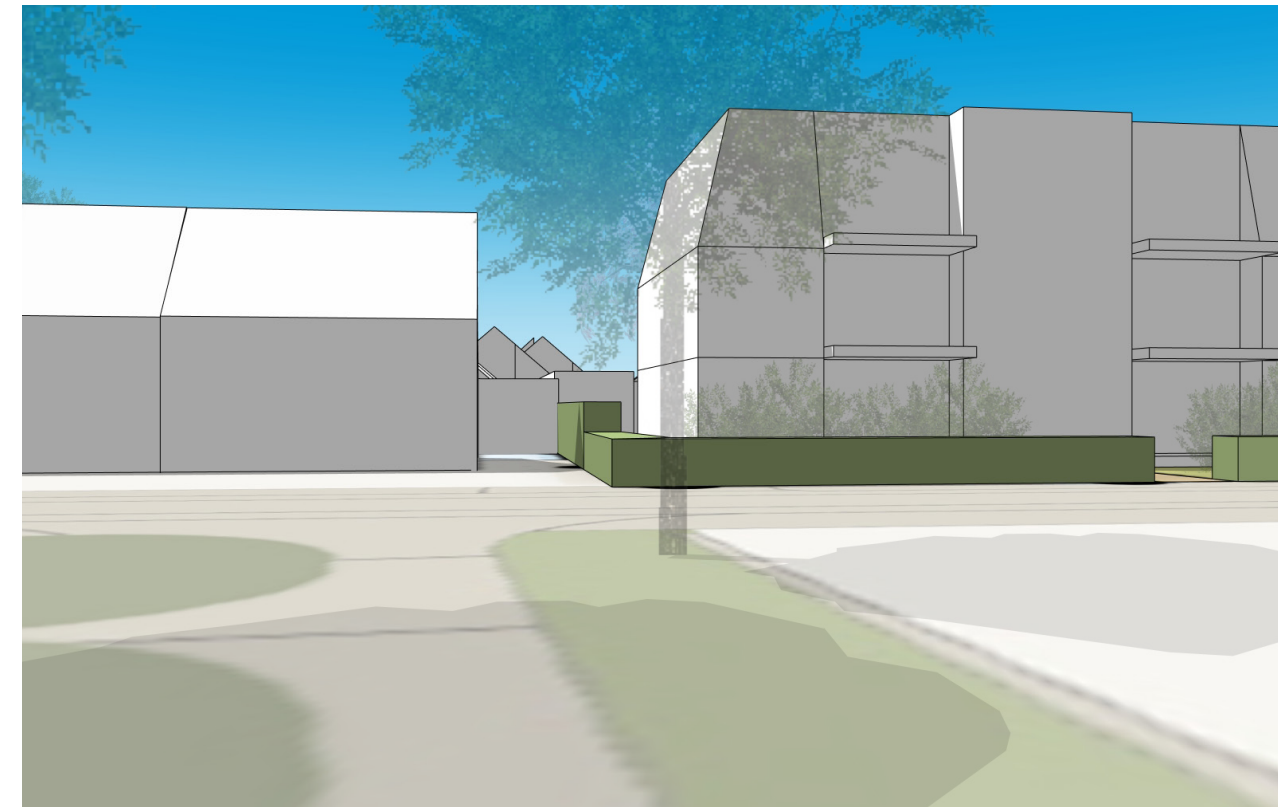
3D model



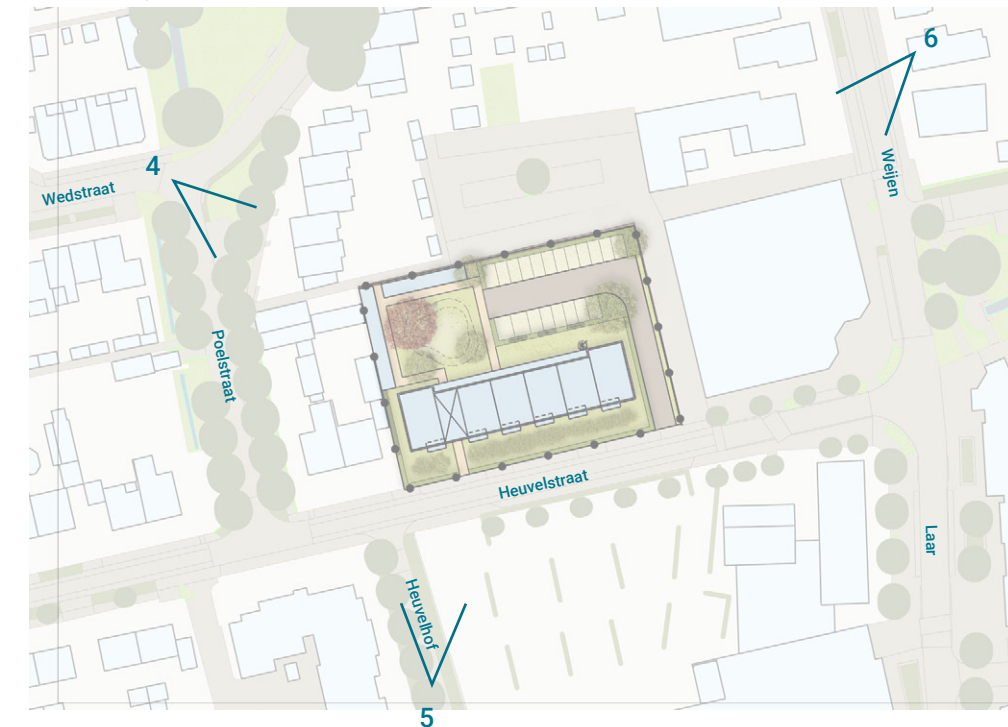
4 | Zicht vanaf Poelstraat



6 | Zicht op achterzijde appartementengebouw in zuidwestelijke richting. In de kopgevel van het appartementengebouw aan de oostzijde zijn gevelopeningen opgenomen, om de entree vanaf de Heuvelstraat te benadrukken en de sociale veiligheid van het achtergelegen parkeerterrein te vergroten.



5 | Zicht vanaf Heuvelhof. De westelijke kopgevel van het appartementengebouw moet zo veel mogelijk gesloten zijn i.v.m. privacy van de naastgelegen woning.



Referentiebeelden

Sfeer en uitstraling



Terrasjes aan het groen



Appartementen in de kap



Herkenbare entree / trappenhuis zorgt voor geleiding van het volume



Terrasjes aan het groen



Hagen rondom parkeerkoffer



Parkeervakken in grasbeton



Groene daken op bergingen

