

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, HERZIENING
ALVERSHOOL ONGENUMMERD (NABIJ 3A)
RUIMTE VOOR RUIMTE 2019
NUENEN**

Crijns Rentmeesters bv

Juni 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Buitengebied, herziening Alvershool ongenummerd (nabij 3a), Ruimte voor Ruimte 2019
IMRO-idn	NL.IMRO.0820.BPBGAvershoo3aRvR-C001
Contactpersoon	G.J.P. Bosmans
Voorontwerp	4 april 2019
Ontwerp	Juni 2019
Vastgesteld	-

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied.....	7
1.2.1	Ligging van het plangebied.....	7
1.2.2	Kadastrale situatie	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4	Doel van het bestemmingsplan.....	9
1.5	Leeswijzer.....	9
2.	PROJECTPROFIEL	11
2.1	Huidige situatie plangebied.....	11
2.2	Toekomstige situatie.....	11
2.2.1	Inleiding	11
2.2.2	Landschappelijke inpassing.....	12
2.2.3	Beeldkwaliteit.....	14
2.2.4	Duurzaamheid	16
2.2.5	Ontsluiting en parkeren.....	16
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL.....	17
3.1	Landschappelijke structuur.....	17
3.2	Bebouwingsstructuur.....	18
3.3	Infrastructuur	19
4.	BELEIDSKADER.....	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	20
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	20
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	21
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	21
4.3	Gemeentelijk beleid	25
4.3.1	Structuurvisie Nuenen c.a.....	25
4.3.2	Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa	26
4.3.3	Woonvisie 2013-2020	27
5.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29

5.1	M.e.r.-beoordeling.....	29
5.1.1	Inleiding	29
5.1.2	Toets aan drempelwaarden	29
5.1.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	30
5.1.4	Kenmerken van het object	30
5.1.5	Plaats van het project	30
5.1.6	Kenmerken van het potentiële effect	30
5.1.7	Conclusie	31
5.2	Water.....	31
5.2.1	Inleiding	31
5.2.2	Relevant beleid	31
5.2.3	Waterparagraaf.....	33
5.2.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	34
5.3	Flora en fauna	34
5.3.1	Inleiding	34
5.3.2	Gebiedsbescherming.....	34
5.3.3	Soortenbescherming.....	34
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.4.1	Beleidskader	36
5.4.2	Gemeentelijk archeologiebeleid.....	36
5.4.3	Archeologisch onderzoek	37
5.5	Cultuurhistorie	39
5.6	Bedrijven en milieuzonering.....	39
5.7	Geurhinder	40
5.7.1	Inleiding	40
5.7.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied.....	40
5.7.3	Voorgrondbelasting.....	41
5.7.4	Achtergrondbelasting.....	42
5.7.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven.....	42
5.8	Geluid.....	42
5.9	Luchtkwaliteit.....	44
5.9.1	Inleiding	44
5.9.2	Blootstelling aan verontreiniging	44
5.10	Bodemkwaliteit	45
5.11	Externe veiligheid	46
5.11.1	Inleiding	46
5.11.2	Bedrijven.....	46
5.11.3	Transport	47
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49

6.1	Inleiding	49
6.2	Algemene toelichting verbeelding	49
6.3	Algemene toelichting regels.....	49
6.4	Toelichting bestemming	50
6.4.1	Wonen	50
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grondexploitatiewet	51
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan.....	51
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	52
8.1	Inspraakprocedure	52
8.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	52

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Verkennend archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie Alvershool ongenummerd (ong.). Navolgend wordt gesproken over het plangebied. De initiatiefnemers zijn voornemens het perceel ten oosten van Alvershool 3a te herbestemmen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van één woning. De locatie kent een agrarische bestemming en is momenteel ingericht als grasland waar hobbymatig enkele paarden worden gehouden. De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De benodigde bouwtitel hiervoor wordt aangekocht. Een gedeelte van de woonbestemming van het perceel aan Alvershool 3a wordt betrokken bij de Ruimte voor Ruimte kavel.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk voor realisatie van de beoogde ontwikkeling. Bij collegebesluit van 22 oktober 2018 heeft het College in principe ingestemd met realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Deze toelichting is opgesteld ten behoeve van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

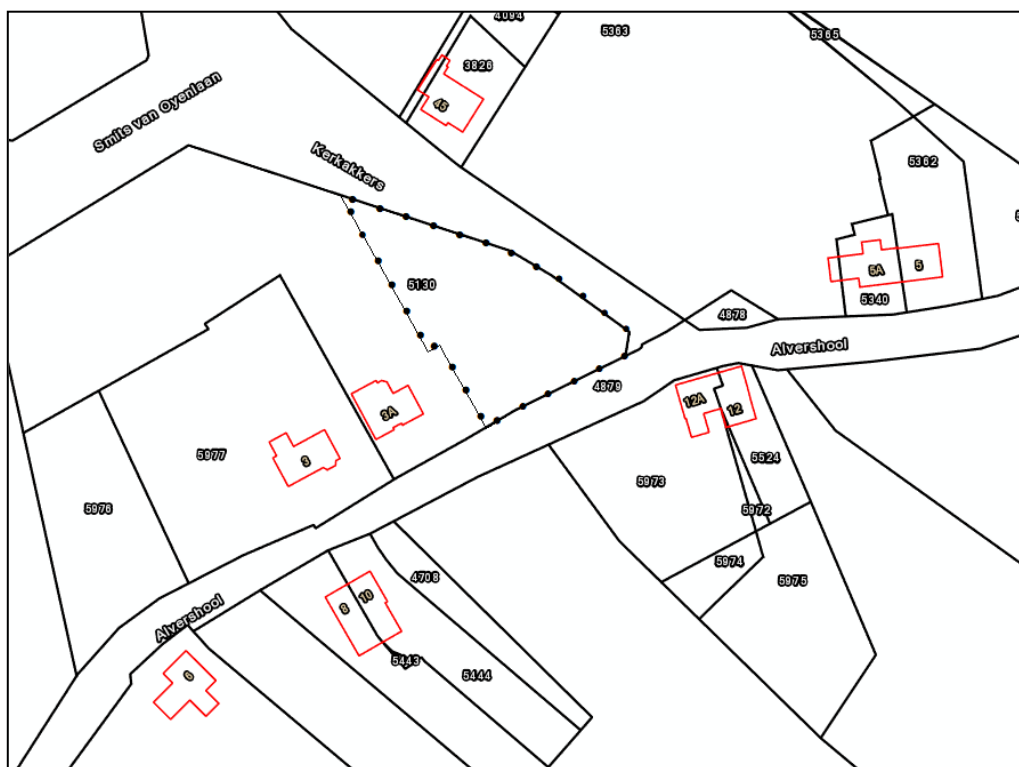
Het plangebied is gelegen tussen de kernen van Gerwen en Nuenen, in het buitengebied van de gemeente Nuenen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied (met een bolletjeslijn aangeduid) ten opzichte van de omgeving

1.2.2 Kadastrale situatie

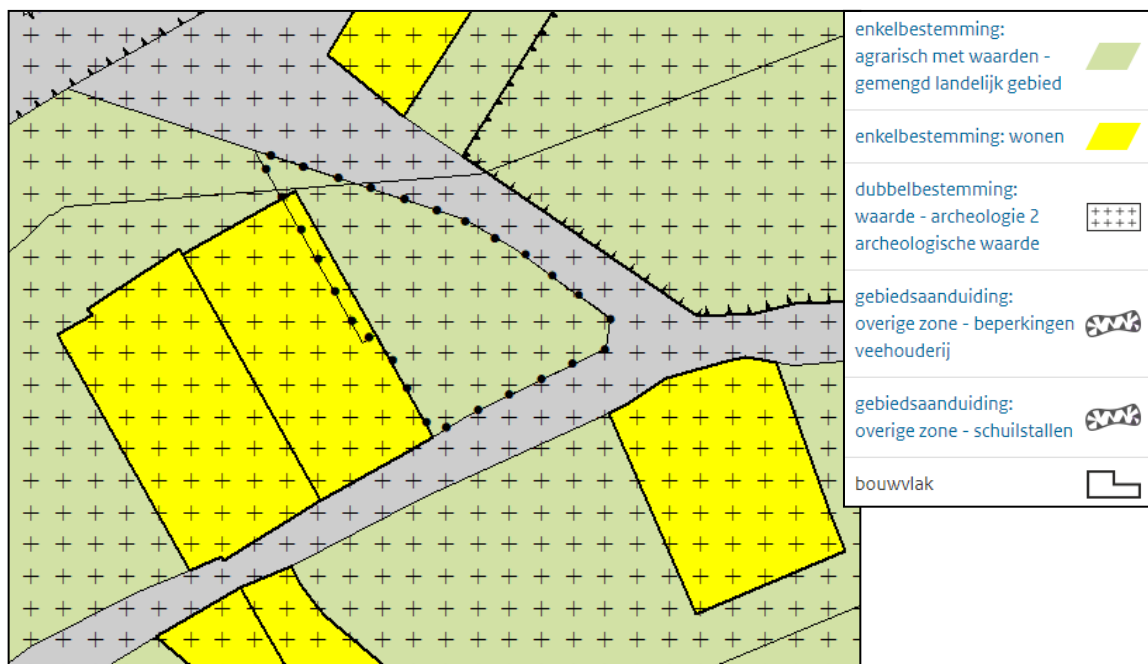
Het perceel aan Alvershool ong. is kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie B, nummer 5130. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.581 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale situatie ter plaatse van het plangebied weer. Hierop is het plangebied met een bolletjeslijn omkaderd.



Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen' van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 1 november 2018. Het plangebied ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Gemengd Landelijk gebied' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2 archeologische waarde' en 'Waarde - Archeologie 3b hoge verwachting met esdek'. Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij' en 'overige zone – schuilstallen'. Het plangebied omvat ook een klein gedeelte van de woonbestemming van Alvershool 3a. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer met daarop het plangebied aangeduid middels een bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied en omgeving

In het vigerende bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse. Deze toelichting ziet dan ook toe op de toekenning van de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' en een bouwvlak aan het plangebied. Hierbij wordt in samenhang het bouwvlak aan Alvershool 3a herzien. Qua alle overige aspecten blijft de locatie Alvershool 3a onveranderd en deze locatie wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Alvershool ong. en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is het projectprofiel opgenomen. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 wordt een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling uiteengezet. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische

planbeschrijving aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat de omschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 8 komt overleg en inspraak aan bod.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel is in de huidige situatie ongebouwd en is deels in gebruik als paardenweide. Ter plaatse is geen bebouwing aanwezig. Aan de randen van het plangebied is een beukenhaag aanwezig en verspreid op het perceel staan enkele fruitbomen. Het perceel wordt van Alvershool gescheiden door een zaksloot. Het plangebied heeft een frontbreedte van circa 36 meter, een diepte van circa 53 meter en loopt aan de achterzijde taps toe. Evenwijdig aan Alvershool staan drie lindebomen.

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Figuur 4: Beelden plangebied in de huidige situatie, vanaf de hoek Alvershool/Kerkakkers

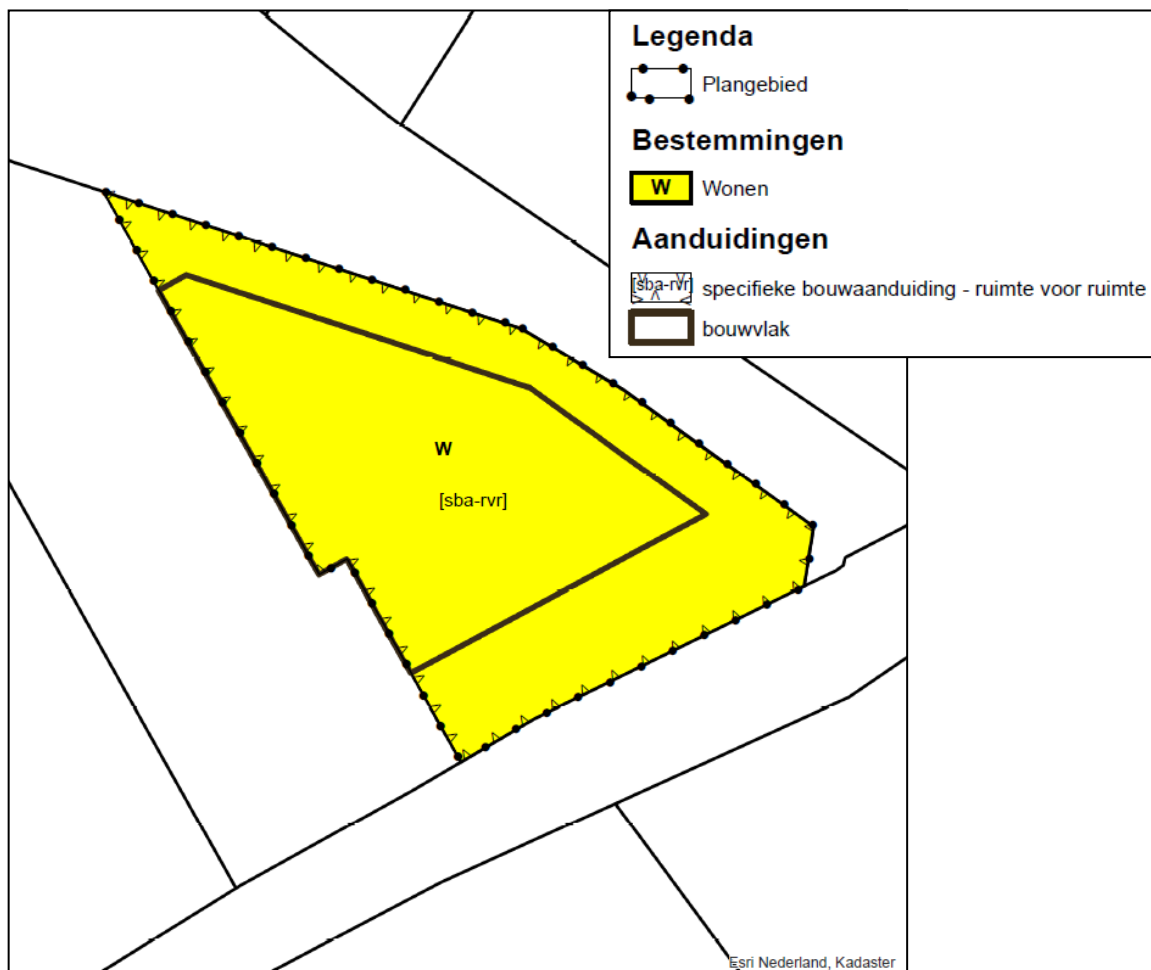
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied herbestemd naar een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. Aangesloten wordt bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen'. 'Ter plaatse wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte' en een bouwvlak opgenomen. Een gedeelte van de woonbestemming van het

perceel Alvershool 3a wordt betrokken bij de woonbestemming ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning. Planologisch zullen verder ter plaatse van de locatie Alvershool 3a geen wijzigingen plaatsvinden.

Hierna is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel reeds geheel omzoomd met een beukenhaag. Verspreid over het perceel staan enkele fruitbomen. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige landschappelijke inpassing binnen het plangebied.

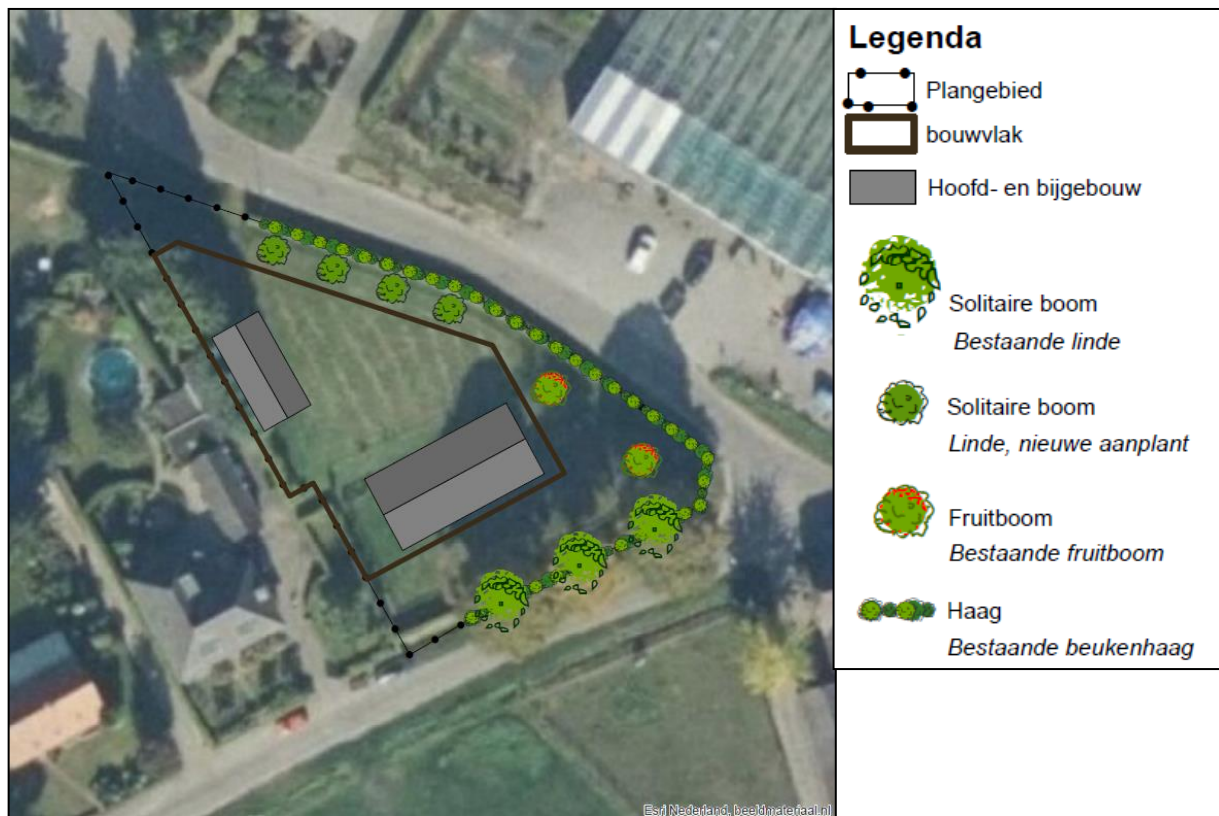


Figuur 6: Landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied

Beoogd wordt om de thans aanwezige beplanting te behouden. Vanwege het behoud van openheid en om het perceel geen besloten karakter te geven worden geen nieuwe grove landschapselementen aangelegd. Met de realisatie van de woning wordt eveneens rekening gehouden met de kroonprojectie van de drie lindebomen aan de voorzijde van het perceel.

Op het achtererf is evenwijdig met Kerkakkers ruimte voor enkele lindebomen. De beoogde landschappelijke inpassing is tevens vastgelegd in het beplantingsplan dat als bijlage is toegevoegd bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde landschappelijke inpassing ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavel. De locatie aan Alvershool 3a blijft feitelijk ongewijzigd.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

2.2.3 Beeldkwaliteit

De op te richten Ruimte voor Ruimte woning dient qua beeldkwaliteit te worden ingepast bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Nuenen, en in het bijzonder binnen de bebouwingsconcentratie 'Alvershool'. Aangesloten wordt bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen'.

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De bebouwing zal worden uitgevoerd in een bouwstijl die passend is voor woningen in het buitengebied. De nieuwe woning zal een landelijke uitstraling krijgen, passend bij de omgeving. Belangrijk daarbij is de keuze van materialisering van de gevel en het dak, alsook de dakvorm en het kleurgebruik.

In de omgeving van het plangebied staan zowel langgevelboerderijen als woningen van een recenter bouwjaar met een kleiner volume en een minder karakteristieke uitstraling. Over het algemeen beschikken de woningen over een rechthoekig grondplan en alle woningen zijn gedekte met kap, al dan niet met toepassing van wolfseinden. De meeste woningen zijn parallel aan de weg georiënteerd.

Het plangebied is in de Welstandsnota aangeduid als gelegen binnen het omgevingstype 'Buitengebied west'. De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen bestaan in de regel uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met zadeldak of mansardekap. Het silhouet van deze kappen is zeer bepalend voor het bebouwingsbeeld. Aan- en uitbouwen komen bij de kleinere panden veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. De panden zijn van baksteen of hout. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, lijsten en windveren. De daken zijn gedekt met pannen, soms met riet. Bij de woningen staan vaak schuren en bijgebouwen in een vergelijkbare architectuur.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging:

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde;
- bijgebouwen staan dwars op de weg en in beginsel op het achtererf;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten;
- gebouwen liggen bij voorkeur op enige afstand van de perceelsgrenzen.

Massa:

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken zoals hoofdvorm en nokrichting;
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of anderhalve laag met een zadeldak of mansardekap;
- bijgebouwen en aanbouwen in beginsel schuin afdekken;
- de nok van bijgebouwen staat in beginsel dwars op de weg;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm.

Architectonische uitwerking:

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend afgestemd op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zonder nieuwe terughoudende architectuur uit te sluiten;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail;
- zijgevels van woningen hebben vensters;
- ramen zijn in beginsel staand of (verticaal) onderverdeeld;

- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume;

Materiaal en kleur:

- materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam;
- kleuren zijn terughoudend en in harmonie met de omgeving;
- gevels in beginsel uitvoeren in roodbruine baksteen (eventueel gekeimd) en anders in horizontaal aangebrachte houten delen;
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of natuurlijk riet;
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren.

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied gelden navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter;
- De dakhelling moet tussen de 12° en 55° bedragen;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;

Deze bebouwingsvoorschriften zijn in de regels van het bestemmingsplan verankerd.

2.2.4 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal hieraan worden voldaan.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

In de toekomstige situatie zal ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning een nieuwe ontsluiting gerealiseerd worden naar Alvershool. Daarbij zal rekening worden gehouden met de lindebomen welke evenwijdig aan Alvershool staan.

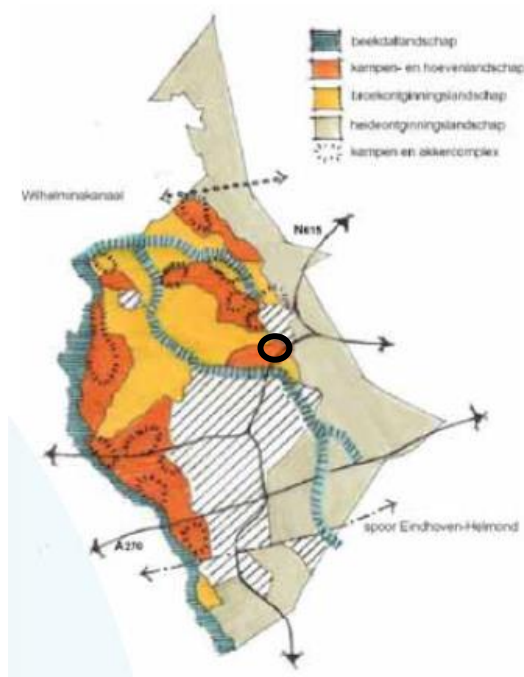
De parkeernorm voor een Ruimte voor Ruimte woning bedraagt twee parkeerplaatsen per woning exclusief garage. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren. Er zal dan ook verharding aangelegd worden ten behoeve van twee parkeerplaatsen.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

Het grondgebied van de gemeente Nuenen is gelegen binnen de grenzen van de Centrale Slenk, dit betreft een lager gelegen gebied met daarbinnen dekzandruggen. De gemeente Nuenen wordt in het westen begrensd door de Kleine Dommel en de Dommel, in het zuiden door het Eindhovens Kanaal en in het zuiden van de gemeente is het Wilhelminakanaal gelegen. In de laagten tussen de dekzandruggen in de gemeente zijn beekafzettingen van de Dommel aanwezig. De in en om de gemeente aanwezige Collse- en Papenvoortsche Heide zijn hoger gelegen dan omliggende gebieden.

Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke structuur in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 8: Landschappelijke structuur gemeente (Bron: Structuurvisie Nuenen c.a.)

De bebouwingsconcentratie 'Alvershool' is gelegen binnen het 'Kampen- en hoevenlandschap'. Dit gebied wordt in de structuurvisie van de gemeente Nuenen als volgt omschreven:

'Dit landschap is ontstaan op de hogere gronden – stroomruggen en rivierduinen – nabij het beekdal van de Dommel. Kenmerkend voor dit gebied is de relatieve openheid en het intensieve agrarische gebruik in de vorm van akkerbouw. Bebouwing is in kransen georiënteerd rond oude rijke bouwlanden, wegen zijn grotendeels voorzien van beplanting. Rond de kern Nuenen liggen nog enkele bolle akkers, herkenbaar aan hun

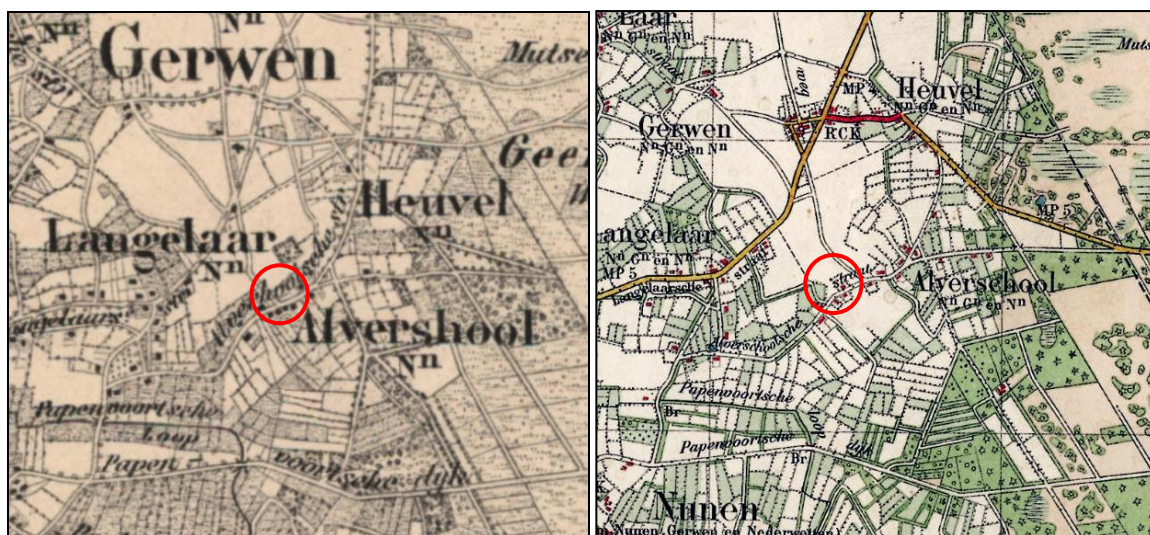
vorm en openheid. Beplanting bestaat vooral uit (laan)bomen afgestemd op drogere zandgronden.

Door het ontstaan van kampen (eenmans-esjes) het zich deels een typerend kleinschalig landschap gevormd. Akkers, weiden, geriefbosjes en veekeringen zijn bepalend voor de kleinschalige structuur. In tegenstelling tot de kransvormige groepering van bebouwing rond de escomplexen is hier juist sprake van een over het gebied verspreide bebouwing.'

3.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Nuenen zijn drie kernen gelegen, te weten Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Tevens zijn een aantal buurtschappen aanwezig, Opwetten, Boord, Eeneind, Stad van Gerwen en Olen. De eerste nederzettingen betroffen het huidige Nuenen en Gerwen en dateren van de vijfde tot de achtste eeuw.

De bebouwingsconcentratie 'Alvershool' maakt onderdeel uit van een krans aan bebouwingsconcentraties gelegen rondom Gerwen. Navolgende figuur betreft een beeld van de historische bebouwingsstructuur van de bebouwingsconcentratie 'Alvershool' en omgeving. De ligging van het plangebied is indicatief met een rode cirkel aangeduid.



Figuur 9: Historische topografische kaart uit 1890 (links) en uit 1930 (rechts) voor het plangebied en omgeving

Het buurtschap Alvershool is eind negentiende eeuw al op historische kaarten terug te vinden. Op de kaarten is te zien hoe het buurtschap ter plaatse van het plangebied is ontstaan langs de Alverhoolsestraat.

De bebouwingsconcentratie heeft thans voornamelijk woonfuncties maar heeft van oorsprong een agrarisch karakter. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie Alvershool.



Figuur 10: Bebouwingsconcentratie Alvershool (aangeduid met rode cirkel) in de huidige situatie

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Nuenen is de snelweg A270 gelegen. Deze weg loopt in oost-westelijke richting en verbindt het noorden van Limburg met de regio Eindhoven. De A270 wordt via de Smits van Oyenlaan richting Nuenen en Gerwen ontsloten. Het plangebied ligt even ten zuiden van de Smits van Oyenlaan. Even ten noorden van het plangebied sluit de Smits van Oyenlaan aan op de provinciale weg N615. Deze is gelegen ten oosten van Gerwen op eveneens korte afstand van het plangebied. Deze weg ontsluit het gebied richting Lieshout en Beek en Donk. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een spoorwegverbinding of een luchthaven.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De ontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de SVIR.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan (een rood voor groen regeling). Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde. Er is daarbij bij de ontwikkeling van één woning, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt hierna besproken.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

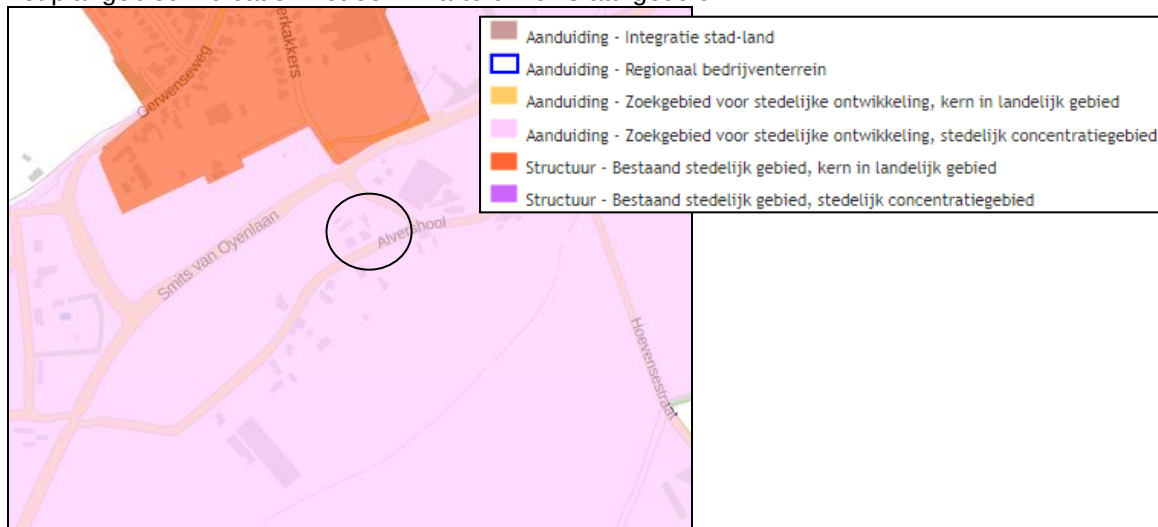
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Navolgend wordt gesproken over de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte

Op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning betreft een passende ontwikkeling binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

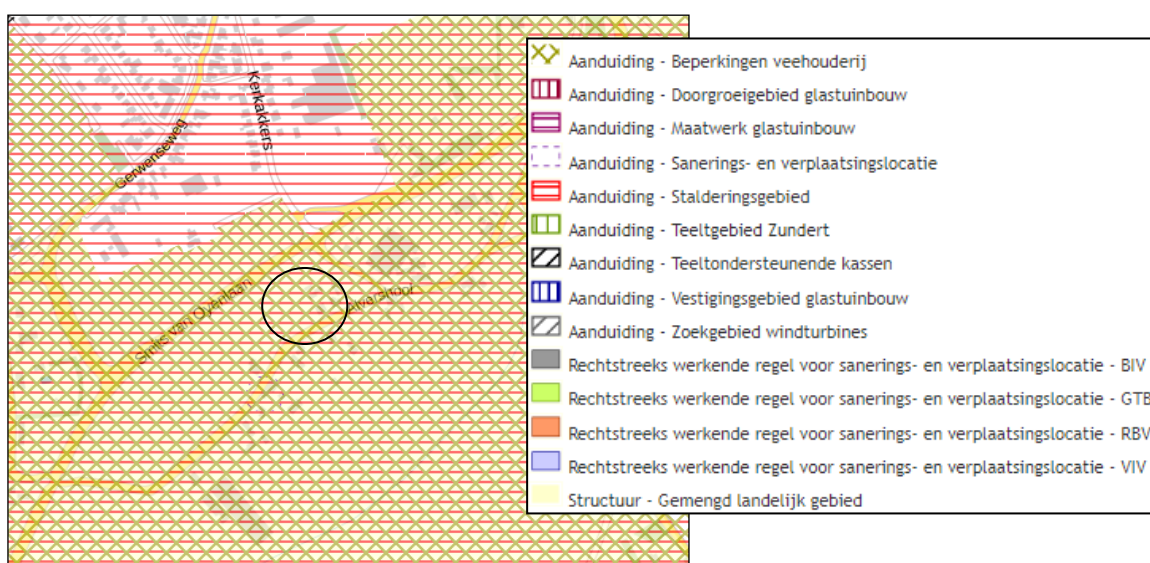
Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' weer waarop het plangebied indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 11: Aanduiding plangebied (indicatief met een zwarte cirkel) in Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte tevens aangeduid als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en is voorzien van de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Voor de gebieden met de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' gelden restricties voor het uitbreiden van een veehouderij. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het herbestemmen naar een woonfunctie is passend binnen dit gebied.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van de initiatieflocatie op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte.



Figuur 12: Aanduiding plangebied (indicatief met een zwarte cirkel) in Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

De planlocatie is niet aangeduid op andere kaarten binnen de verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

4.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen in gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is in artikel 7.7 aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling' en binnen de aanduiding 'integratie stad-land'. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt een uitzondering op deze regels mogelijk gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In dit artikel zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen deze structuur. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. Voor de ontwikkeling wordt een bouwtitel ruimte voor ruimte aangekocht.

- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Alvershool'. Ter plaatse is sprake van een bebouwingslint. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in gemeentelijk beleid.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 2.2.2.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van één Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De bouwtitel voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning wordt aangekocht en voor vaststelling als separate bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hiermee is zeker gesteld

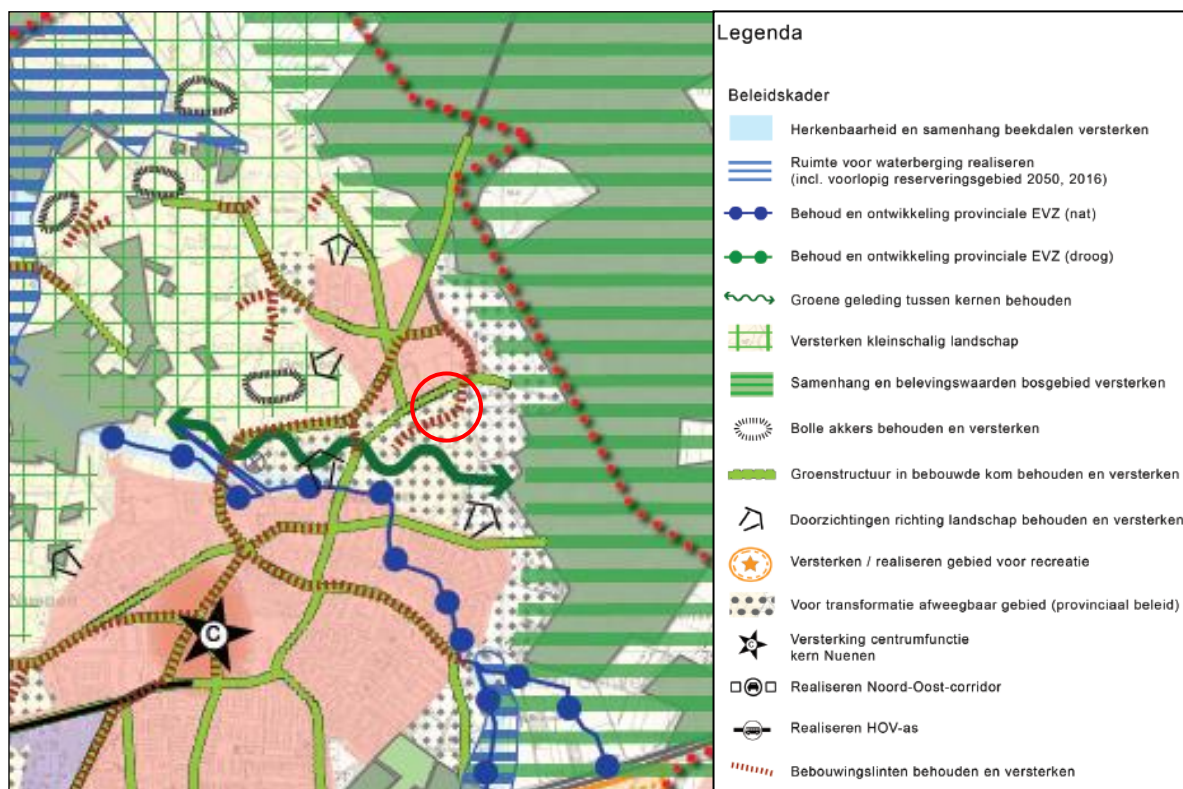
dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte. De provincie Noord-Brabant houdt hier toezicht op.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Nuenen c.a.

In de 'Structuurvisie Nuenen c.a.', door de gemeenteraad vastgesteld op 5 november 2009, worden uiteengezet wat de visie en ambities voor de toekomst van de gemeente Nuenen uiteengezet. Bij de structuurvisie is een visiekaart opgenomen. Hierin wordt per gebied aangegeven wat de doelen zijn voor dat gebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit deze kaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 13: Uitsnede kaart bij 'Structuurvisie Nuenen c.a.' waarop de ligging van de het plangebied indicatief is aangeduid met rode cirkel

De bebouwingsconcentratie Alvershool is aangeduid als 'Voor transformatie afweegbaar gebied' en 'Bebouwingslinten behouden en versterken'. Het bebouwingslint zal met de bouw van een

Ruimte voor Ruimte woning door stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing versterkt worden. In de structuurvisie worden de bebouwingslinten beschreven maar voor mogelijkheden tot nieuw- of herbouw wordt verwezen naar het bestemmingsplan buitengebied. Hierin wordt geen uitsluitend gegeven over de mogelijkheid tot woningbouw binnen bebouwingsconcentraties.

De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied (wonen, werken, voorzieningen, ingericht groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) mogelijk is als dat nodig is om in de ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- *“De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;*
- *Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan”.*

Beoogd wordt ter plaatse van de initiatieflocatie één woning op te richten. Deze zal qua situering, vormgeving en materialisering aansluiten bij de belendende woningen. Het realiseren van een woning op de betreffende locatie is passend ingevolge de structuurvisie.

4.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

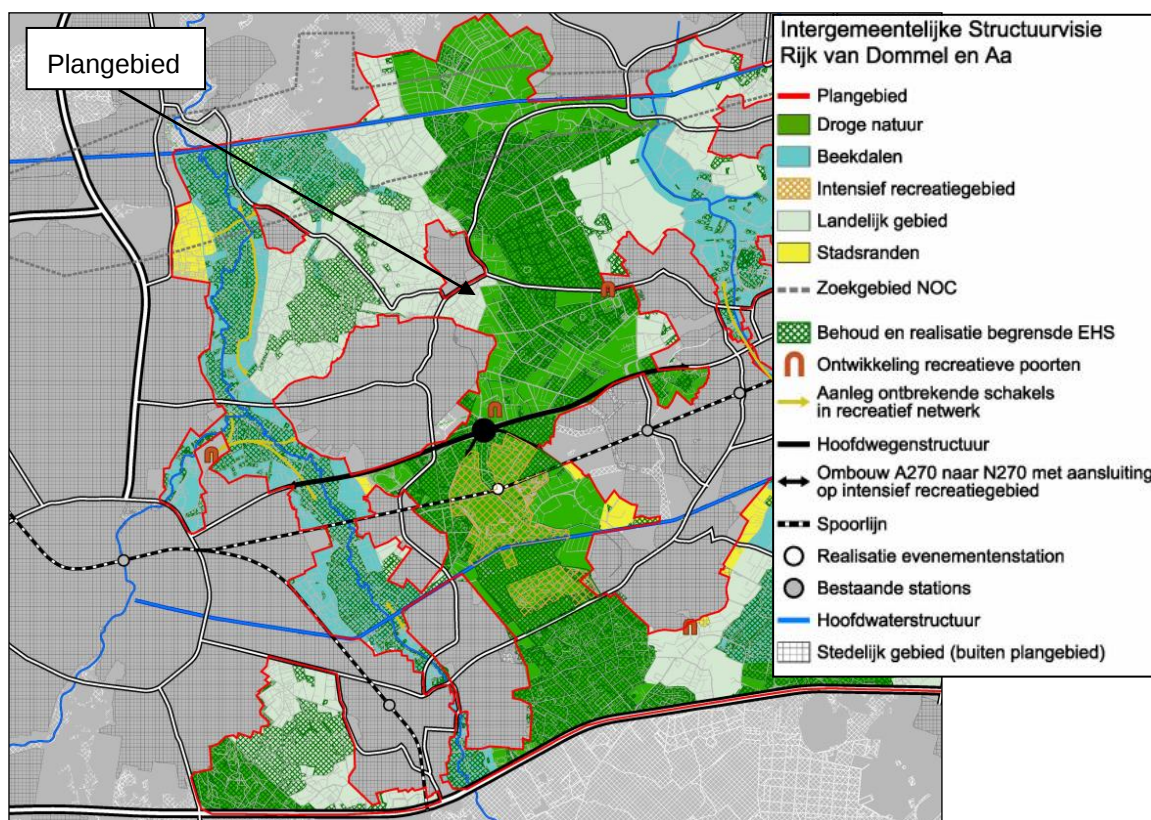
De Intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa is vastgesteld op 29 september 2011 door de raad van Nuenen. Doel van de ISV is om het Rijk van Dommel en Aa te ontwikkelen tot een regionaal landschapspark met een aantrekkelijke landschappelijke inrichting waarin natuur en recreatie de belangrijkste functies zullen zijn.

Voor de ontwikkeling van de regio zijn 4 beleidsscenario's opgesteld die elk uitgaan van een specifieke groenblauwe invalshoek:

1. versterking cultuurlandschap;
2. herstellen van de milieukwaliteit;
3. ontwikkeling robuuste natuur
4. versterking verbindingen.

Op basis van de beoordeling van de scenario's is een integratiescenario uitgewerkt. Het gebied is daartoe opgedeeld in deelgebieden, grotendeels gebaseerd op de aanwezige landschapstypen. Het plangebied aan Alvershool is gesitueerd in het 'Landelijk gebied'.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de plankaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede plankaart

De visie op hoofdlijnen voor het landelijk gebied is:

1. Het agrarisch cultuurlandschap in stand houden dan wel herstellen;
2. De landbouw omvormen (o.a. verbrede landbouw, stadslandbouw);
3. Stimuleren van multifunctioneel gebruik (bestaand gebruik, mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing);
4. Aanleg van ecologische en recreatieve verbindingen;
5. Inzet van instrumenten ruimte-voor-ruimte, nieuwe landgoederen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod en versterking van het woonklimaat in de regio. De beoogde ontwikkeling is derhalve passend binnen de Intergemeentelijke structuurvisie.

4.3.3 Woonvisie 2013-2020

4.3.3.1 Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

De Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 van gemeente Nuenen is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 maart 2014. Hierin zijn zeven kaders uitgewerkt die belangrijk zijn in het kader van de woonvisie:

- aandacht voor bijzondere (sociale) doelgroepen;
- het thema wonen-zorg-welzijn verdient extra aandacht;
- regionaal de aandacht die uitgaat naar arbeidsmigranten en de zogenaamde kenniswerkers ondersteunen;
- niet alleen door toevoegingen, maar ook door aanpassingen van de bestaande voorraad moet deze voor een groot deel voor iedereen toegankelijk zijn;
- door te bouwen voor verschillende doelgroepen, werken we aan een evenwichtige opbouw van de bevolking;
- duurzame verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad moeten worden gestimuleerd;
- wonen in de kernen Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind heeft elk een eigen karakter

Voor nieuwe projecten geldt het volgende:

'In principe is er geen ruimte meer voor nieuwe projecten, tenzij een nieuw project beperkt van omvang is (maximaal 10 woningen per project) en aantoonbaar van belang is voor de gemeente Nuenen. Daarnaast geldt een maximum van 15 woningen per kalenderjaar (woningcontingent)'.

De bouw van een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning valt niet onder het gemeentelijke woningbouwcontingent en levert daarmee geen belemmeringen op in het kader van de Woonvisie 2013-2020.

4.3.3.2 Addendum Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

Het 'Addendum Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020' (Addendum) geeft een overzicht van de veranderingen sinds de vaststelling in van de Woonvisie en resulteert in een concreet kader dat de uitvoeringsparagraaf van de Woonvisie vervangt. De beleidsuitgangspunten zijn grotendeels hetzelfde gebleven. Het Addendum is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 november 2016.

Met betrekking tot onderhavige ontwikkelingen hebben er relevante wijzigingen of aanvullingen plaatsgevonden.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.1.2 Toets aan drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet.

5.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn in onderstaande tabel aangegeven.

Tabel 3.1: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. *Kenmerken van het project:*
 - a. *Omvang van het project;*
 - b. *Cumulatie met andere projecten;*
 - c. *Gebruik van natuurlijke grondstoffen;*
 - d. *Productie van afvalstoffen;*
 - e. *Verontreiniging en hinder;*
 - f. *Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.*
2. *Plaats van het project:*
 - a. *Bestaand grondgebruik;*
 - b. *Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
 - c. *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.*
3. *Kenmerken van potentiële effect:*
 - a. *Bereik van het effect (geografie en grootte van de getroffen bevolking);*
 - b. *Grensoverschrijdend karakter van het effect;*
 - c. *Waarschijnlijkheid van het effect;*
 - d. *Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

5.1.4 Kenmerken van het object

Het plangebied beslaat één locatie waar één Ruimte voor Ruimte woning wordt toegevoegd. In deze toelichting is middels een onderzoek aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significante verontreiniging en hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De realisatie van de beoogde woning leidt niet tot een waarneembare toename van geur, gevaar, stof of geluid.

5.1.5 Plaats van het project

Het plangebied is onbebouwd. Binnen het plangebied is geen sprake van waardevolle groenstructuren. Ter plaatse van het plangebied wordt binnen de bebouwingsconcentratie één woning toegevoegd. De beoogde ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

5.1.6 Kenmerken van het potentiële effect

Het effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is beperkt en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Dit is middels onderzoek in het kader van geur, akoestiek en archeologie

aangetoond. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving nihil is.

5.1.7 Conclusie

Uit gevoerd onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt waardoor een MER dient te worden opgesteld.

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.2.2 Relevant beleid

5.2.2.1 Waterbeheerplan 4 De Dommel 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan

en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.2.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied.

5.2.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m².

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. De voorkeur gaat echter uit naar de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 500 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

5.2.2.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Nuenen 2019-2023

De Wet milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) op te stellen. Het vGRP 2019–2023 is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft, met daarop volgend een doorkijk (visie) voor de langere termijn. Naast beleidsdoelstellingen en -kaders legt de gemeente in dit document vast hoe zij zorg draag voor behoud en verbetering van de riolering in brede zin. Verder zijn in het vGRP kosten en risico's weergegeven. Gestreefd dient te worden naar duurzame oplossingen en technieken wat betreft hemelwaterinfiltratie binnen het plangebied. De trits 'vasthouden - bergen – afvoeren' heeft hierbij de voorkeur.

Het hemelwater en het afvalwater van de woningen dient in elk geval gescheiden te worden ingezameld. De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 500 m². Op basis van de bergingsnorm van de gemeente Nuenen dient bij de bouwaanvraag voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd te worden.

5.2.3 Waterparagraaf

5.2.3.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft grotendeels hoge zwarte enkeerdgronden en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). Een gedeelte van het plangebied bestaat uit Laarpodzolgronden, lemig fijn zand (bodemtype cHn23). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 80 en 100 centimeter beneden maaiveld.

5.2.3.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van het afvoeren van het hemelwater naar een laagte op het eigen perceel (wadi). Andere mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater zijn het opvangen in infiltratiekratten of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 15: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 80 tot 100 centimeter beneden maaiveld.

5.2.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft 'Strabrechtse Heide & Beuven' en is gelegen op een afstand van ruim 7 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

5.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten

geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

De beoogde Ruimte voor Ruimte locatie is thans in gebruik als grasland. Ter plaatse worden hobbymatig enkele paarden gehouden. Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Op het perceel worden geen gebouwen gesloopt.

Binnen het plangebied worden geen landschapselementen verwijderd. Ter plaatse worden enkele lindebomen toegevoegd. Dit komt ten goede van de foerageermogelijkheden van een groot aantal vogels en andere diersoorten. Met de beoogde ontwikkeling gaan derhalve geen flora en fauna waarden verloren.

Voor de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstrend kunnen werken. Als gevolg van sloopwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Voor de algemene broedvogelsoorten die binnen het plangebied te verwachten zijn geldt dat, daar geen groen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Nesten kunnen aanwezig zijn binnen gebouwen. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien er toch binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats vinden.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Beleidskader

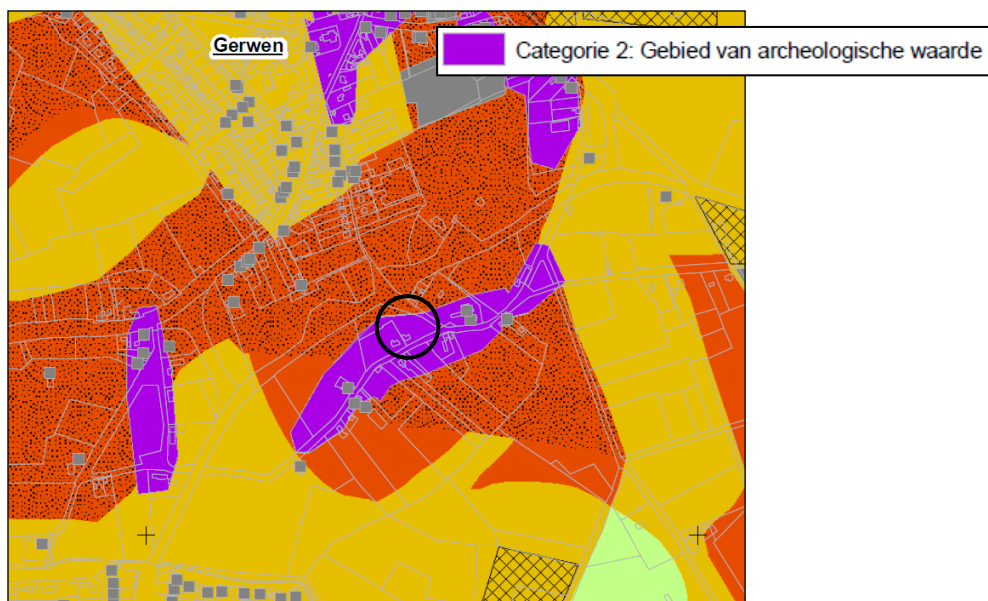
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

5.4.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Nuenen heeft een beleidskaart ten behoeve van het behoud van archeologische waarden opgesteld. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart voor de omgeving weer waarop het plangebied indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Nuenen ter hoogte van het plangebied (indicatief met een zwarte cirkel aangeduid)

Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 2'. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

5.4.3 Archeologisch onderzoek

Ter plaatse wordt een bodemverstoring voorzien van meer dan 100 m², derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek derhalve noodzakelijk. Door KSP-Archeologie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

“Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op de overgang van een zone met dekzandwelingen naar een dekzandrug is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Aan het plangebied is vanwege het ontbreken van een gradiëntzone een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Op grond van het historisch kaartmateriaal is een lage verwachting toegekend om archeologische bebouwingsresten aan te treffen vanaf de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem in het

plangebied grotendeels is verstoord tot een diepte van 90-100 cm -mv. De oorspronkelijk podzolbodem is met uitzondering van boring 2 geheel opgenomen in de Aap-horizont. Op basis hiervan blijft de lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum gehandhaafd en wordt de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar laag bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Nuenen), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

Uit het verkennend bodemonderzoek kan worden opgemaakt dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het plangebied kan ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavel vrijgegeven worden voor wat betreft archeologie.

De aanwezigheid van archeologische resten kan nooit geheel worden uitgesloten op basis van het archeologisch onderzoek. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

5.5 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Meijerij. De natuurlijke terreingesteldheid heeft in de Meijerij voor een groot deel de culturele inrichting gevormd. Deze indeling van het terrein is nog steeds goed herkenbaar in het landschap en heeft in grote mate de bewoningsgeschiedenis bepaald. Om die reden is dit gebied dan ook aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Het gebied laat zich kenmerken door beekdalén en dekzandplateaus, in de kleinschalige middeleeuwse ontginningen wisselen bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen af. De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen invloed zal hebben op voorgenoemde cultuurhistorische waarden.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is Alvershool aangemerkt als historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend (grootschalige) agrarische bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De initiatieflocatie kan door de ligging aan een bebouwingslint in het buitengebied, met in de omgeving zowel bedrijfs-, agrarische- als niet-agrarische locaties, worden gezien als gelegen binnen het 'gemengd gebied'.

De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Op circa 10 meter ten oosten van het plangebied is een kwekerij van tuinplanten gevestigd. Een dergelijk bedrijf valt te classificeren binnen milieucategorie 2 waarvoor een aan te houden richtafstand geldt van 30 meter. Deze afstand mag in gemengd gebied worden teruggebracht naar 10 meter. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een afstand van meer dan 20 meter tot het bestemmingsvlak van de kwekerij.

Op een afstand van circa 200 meter ten zuidwesten van het plangebied is een bedrijf gevestigd dat voorziet in grondverzet, sloopwerken en machineverhuur. Dit bedrijf met een maximum bebouwd oppervlak van 785 m² valt in milieucategorie 3.1. Ingevolge de handreiking 'Bedrijven en

milieuzonering' geldt voor een dergelijk bedrijf een aan te houden richtafstand van 50 meter. Deze afstand mag in gemengd gebied worden teruggebracht naar 30 meter.

Gesteld kan worden dat het oprichten van een woning binnen de initiatieflocatie ingevolge het aspect bedrijven en milieuzonering geen bezwaar is.

5.7 Geurhinder

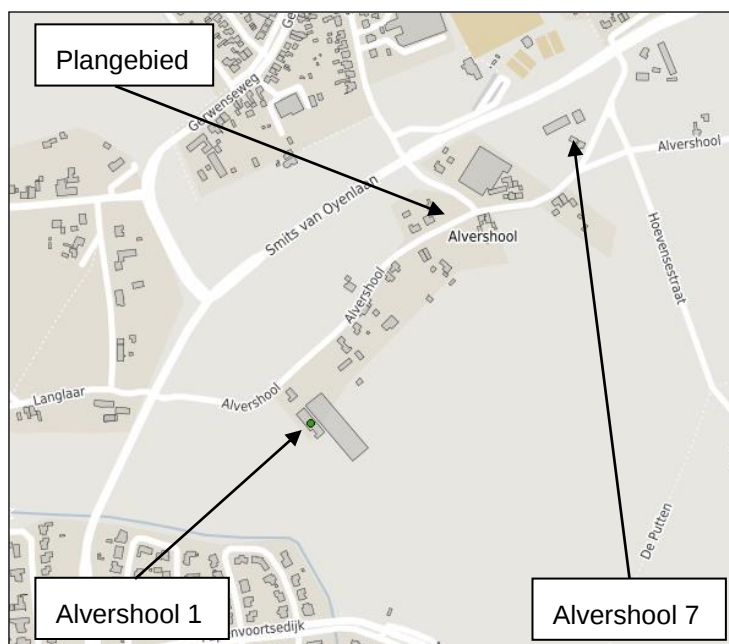
5.7.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente Nuenen heeft geen afwijkende geurnormen vastgesteld.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

5.7.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. Het betreft de veehouderijbedrijven aan Alvershool 1 en Alvershool 7. Het bedrijf aan Alvershool 1 is gesitueerd op een afstand van meer dan 240 meter tot het plangebied, het bedrijf aan Alvershool 7 bevindt zich op een afstand van circa 150 meter. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van beide veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 17: Ligging plangebied ten opzichte van het veehouderijbedrijven in de omgeving

Op de veehouderij aan Alvershool 1 zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5674 RN, Alvershool 1, NUENEN, NUENEN CA

Beschikingsdatum: 30-09-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5,0	79	395	0	116	0	0
Totalen								79	395	0	116	0	0

Figuur 18: Milieuvergunning Alvershool 1 te Nuenen (Bron: BVB-Brabant)

Aan Alvershool 7 worden 32 paarden gehouden.

5.7.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is.

Binnen een afstand van 750 meter tot het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen waarvoor bij ministeriele regeling een geuremissiefactor voor is vastgesteld. Een berekening van de voorgrondbelasting wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor de veehouderijbedrijven aan Alvershool 1 en Alvershool 7 dient een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

5.7.4 Achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van de Ruimte voor Ruimte kavel. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Nuenen ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer oktober 2018). Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 167 494 m

Rasterpunt linksonder y: 388 354 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>				
<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m3]</i>	
1001	167468.0	388399.0	0.529	
1002	167474.0	388402.0	0.530	
1003	167527.0	388369.0	0.518	
1004	167494.0	388354.0	0.510	

Tabel 1: Berekening V-Stacks Gebied voor de achtergrondbelasting geur van het plangebied

Ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte kavel is, sprake van een achtergrondbelasting van circa 0,5 oue/m³. Gesteld kan daarmee worden dat sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.7.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het plangebied naar een locatie voor een Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen die gelegen zijn tussen het plangebied en de betreffende veehouderijen. Ontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

5.8 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven

en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Navolgend wordt de conclusie weergegeven van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, uitgevoerd door Tritium Advies.

“In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw aan Alvershool ong. (ten oosten van 3B) te Nuenen. Het plan betreft de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Alvershool, Smits van Oyenlaan, Kerkakkers en Hoevensestraat.

Voor de wegen Alvershool, Kerkakkers en Hoevensestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de Smits van Oyenlaan geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op de noord-, oost- en westgevel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

De gemeente Nuenen heeft geen eigen geluidbeleid met betrekking tot het verlenen van hogere waarden vastgesteld. Conform opgave van gemeente Nuenen wordt echter wel rekening gehouden met het document “Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielowaaï” d.d. 10 februari 1998 van de Provincie Noord Brabant. In onderhavige situatie is er sprake van het opvullen van een open plaats tussen bebouwing (tussen Alvershool 3B en 5). Tevens is er sprake van een geluidluwe zuidgevel (rekening houdend met alle wegen in onderhavig onderzoek). Wanneer bij het ontwerpen van de plattegronden ten minste een verblijfsruimte aan de geluidluwe zuidgevel gesitueerd wordt, wordt er voldaan aan de voorwaarden uit het provinciaal beleid.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In onderhavige situatie is er sprake van het opvullen van een open plaats tussen bebouwing (tussen Alvershool 3B en 5). Tevens is er sprake van een geluidluwe zuidgevel (rekening houdend met alle wegen in onderhavig onderzoek). Wanneer bij het ontwerpen van de plattegronden ten minste een verblijfsruimte aan de geluidluwe zuidgevel gesitueerd wordt, wordt er voldaan aan de voorwaarden uit het provinciaal beleid.”

In samenhang met de ontwikkeling zal een aanvraag ontheffing geluid worden ingediend bij de gemeente Nuenen. Daarmee wordt verzocht voor de betreffende toetspunten een hogere waarde toe te staan. Daarmee zou de ontwikkeling passend zijn binnen de kader van de Wet geluidhinder.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²).

Aangezien het plan de bouw van slechts één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘Niet in betekenende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

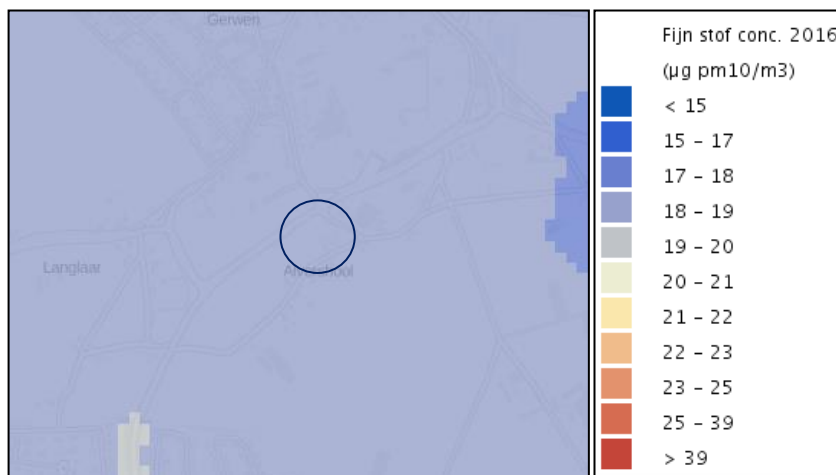
5.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 19: Fijnstof 2016 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 20: Fijnstof 2016 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $18-19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $12-13 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.10 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de woning is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van het rapport worden navolgend weergegeven. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

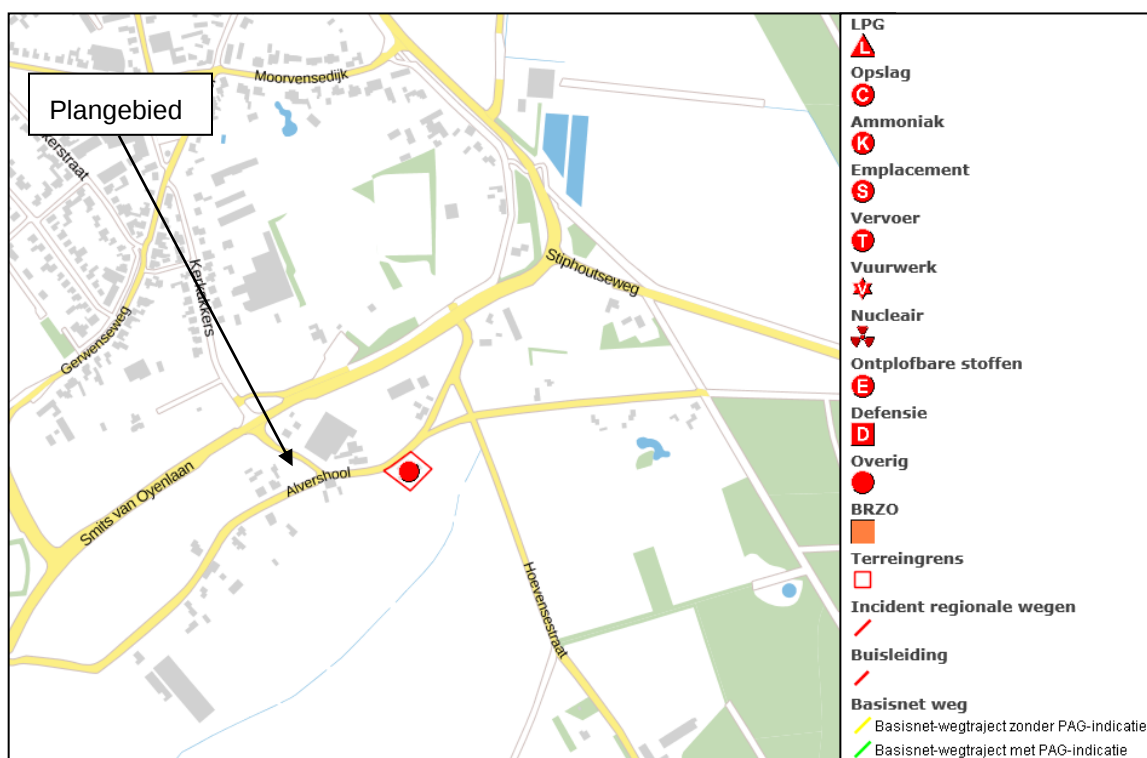
5.11.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

5.11.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied

Ten noordoosten van het plangebied is conform de risicokaart een locatie aanwezig met gevaarlijke stoffen (categorie overig). Het betreft hierbij een propaantank met een inhoud van 3 m³. Hiervoor geldt een veiligheidsafstand 10 meter. Het plangebied bevindt zich op meer dan 100 meter. Dit aspect vorm derhalve geen bezwaar.

5.11.3 Transport

5.11.3.1 Vervoer over het spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoortracé gelegen. De afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde spoortracé bedraagt circa 3.300 meter. Interactie kan normaliter dan ook niet plaatsvinden.

5.11.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A270. Het plangebied ligt op een zodanige afstand, circa 2.200 meter, van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.11.3.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Nuenen vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.11.3.4 Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

5.11.3.5 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Wonen

Binnen het plangebied wordt een woonbestemming toegevoegd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Er zal een woonbestemmingsvlak worden toegevoegd aan het plangebied waarop een Ruimte voor Ruimte woning is toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en maximaal 90 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grondexploitatiewet

In de Grondexploitatiewet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Nuenen zal in het kader van het bepaalde in de Grondexploitatiewet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In het kader van de deze inspraakverordening wordt dit bestemmingsplan als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.