

Buitengebied,
herziening Collseweg 47 - 47a

Gemeente Nuenen



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671CC Nuenen

Plangebied: Collseweg 47-47a, 5674TR te Nuenen

Kenmerk: BCO100228

Datum: 21-09-2023

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0820.BPBGCollsew47en47a-D001



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.1	Beoogde situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	11
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie Nuenen.....	14
3.3.2	Bestemmingsplan	15
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.2	Milieuaspecten	17
4.2.1	Bodem.....	17
4.2.2	Geluid.....	17
4.2.3	Luchtkwaliteit	18
4.2.4	Geur	20
4.2.5	Externe veiligheid	22
4.2.6	Bedrijven en milieuzonering	24
4.2.7	Volksgezondheid.....	25
4.2.8	Spuitzones.....	25
4.3	Waterparagraaf	26
4.4	Wet natuurbescherming.....	28
4.4.1	Bescherming op gebiedsniveau	28
4.4.2	Soortenbescherming.....	30
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	30
4.5.1	Cultuurhistorie	30
4.5.2	Archeologie.....	31
4.6	Parkeren en verkeer	31
4.6.1	Parkeren	32
4.6.2	Verkeer	32
5	Juridische planopzet.....	33
5.1	Planvorm.....	33
5.2	Verbeelding.....	33
5.3	Planregels	33

6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7	Bijlagen	36

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

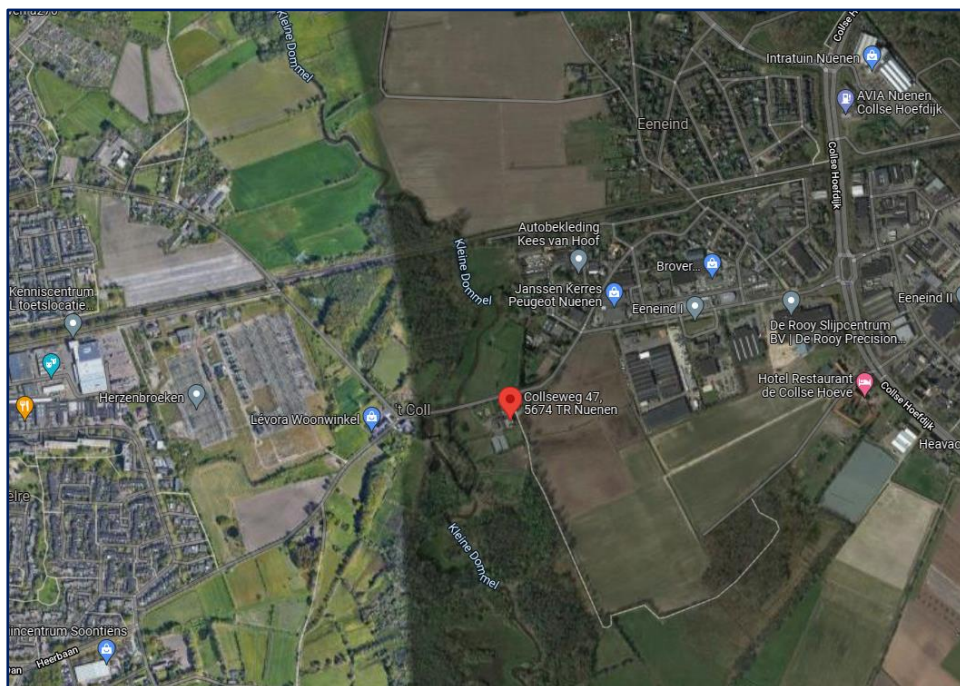
1.1 Aanleiding en doel

Aan de Collseweg 47-47a te Nuenen is momenteel een horeca onderneming gelegen met aangrenzend een bedrijfswoning. Initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel waar de bedrijfswoning op gevestigd is apart te verkopen. Initiatiefnemers zijn eigenaar van het gehele object. De horeca onderneming wordt verhuurd. Tot voor kort woonden de ouders van initiatiefnemers in de bedrijfswoning. Deze staat inmiddels leeg. Initiatiefnemers hebben niet de intentie om in de bedrijfswoning te gaan wonen en zouden deze vanwege de huidige woningmarkt graag separaat willen verkopen. Zonder de functiewijziging mag de woning niet apart verkocht worden. Er wordt planologisch geregeld dat de woning mag worden bewoond door derden, zonder functionele binding met het horecabedrijf. De voormalige bedrijfswoning blijft fungeren als hoofdwoning van de horeca onderneming. Hierdoor kan er na de functiewijziging geen nieuwe bedrijfswoning meer worden gerealiseerd bij de horeca onderneming.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van de kern van Nuenen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie C, perceelnummers 3145, 3376, 4182 en 4183. Het gebied kenmerkt zich als landelijk gebied met agrarische gronden. Aangrenzend aan het plangebied is een cluster van woningen gevestigd. Ten oosten van het plangebied loopt de Kleine Dommel. In het gebied rondom de locatie zijn tevens meerdere bedrijven gevestigd.

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1 – Luchtfoto ligging plangebied (bron: <https://www.google.nl/maps>)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen', dat is vastgesteld op 01-11-2018. Het plangebied heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur- en landschappelijke waarden;
- Enkelbestemming: Horeca;
- Dubbelbestemming: Leiding – Riool;
- Dubbelbestemming: Waarde – Aardkundige waarde;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4a middelhoge verwachting;

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5 lage verwachting;
- Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie historische verkaveling;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – behoud en herstel watersystemen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – schuilstallen.

In afbeelding 2 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is weergegeven binnen de blauwe lijn.



Afbeelding 2 – Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn de gronden bestemd voor:

- Horecabedrijven uit categorie 1 (a, b en c) van de Staat van Horeca-activiteiten;
- Wonen in bedrijfswoningen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend het gebruik ten behoeve van een bedrijfswoning is toegestaan;
- Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Na ambtelijke afstemming is besloten om rechtstreeks over te gaan tot een bestemmingsplan procedure. Het bestemmingsplan moet derhalve worden herzien op conform artikel 3.1 van de Wro.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het planvoornemen dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn liggen de verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen, ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van goede orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp, of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig een zienswijze kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het plan in werking is getreden kunnen, indien van toepassing, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Collseweg 47 te Nuenen betreft één perceel. Het perceel is kadastraal bekend als nummer 4183, sectie G, gemeente Nuenen. Het perceel heeft een totaal oppervlakte van circa 2350 m². Op de locatie is momenteel een horeca onderneming gevestigd met aangrenzend een bedrijfswoning. De horeca onderneming heeft een oppervlakte van circa 690 m² met aangrenzend een terras. Tevens zijn er op de locatie speeltoestellen aanwezig voor recreatief gebruik. De parkeerplaats bevindt zich aan de zuidzijde van de locatie. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van circa 185 m². Tussen de horeca onderneming en de bedrijfswoning is een schuur gevestigd. Het oppervlakte van deze schuur bedraagt circa 120 m².

Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto van het plangebied weer. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' bevindt zich binnen het rode kader. De horeca onderneming bevindt zich binnen het groene kader.





Afbeelding 4 – Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen het landelijk gebied stelt de NOVI de volgende beleidskeuzes:

- In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarde van bodem, water en lucht;
- We beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten ons natuurlijk kapitaal duurzaam;
- We realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit;
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschap inclusief.

Beoogde plannen omvatten een landschappelijk inpassingsplan welke extra landschapskwaliteit toevoegt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. Geconcludeerd kan worden dat beoogde plannen aansluiten bij beleidskeuzes van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt en de Ladder bevat geen treden meer. De Ladder is van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting op dat plan een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van bedrijfswoning tot burgerwoning. Er is reeds een horeca onderneming aanwezig met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning zal in de beoogde situatie planologisch gezien worden gewijzigd in een burgerwoning. Er is dus geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe woning. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling en hoeft de Ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan wordt hier in navolgende paragrafen aan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in een functiewijziging van een bestaand perceel en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. Er wordt geen nieuwe bebouwing ontwikkeld. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

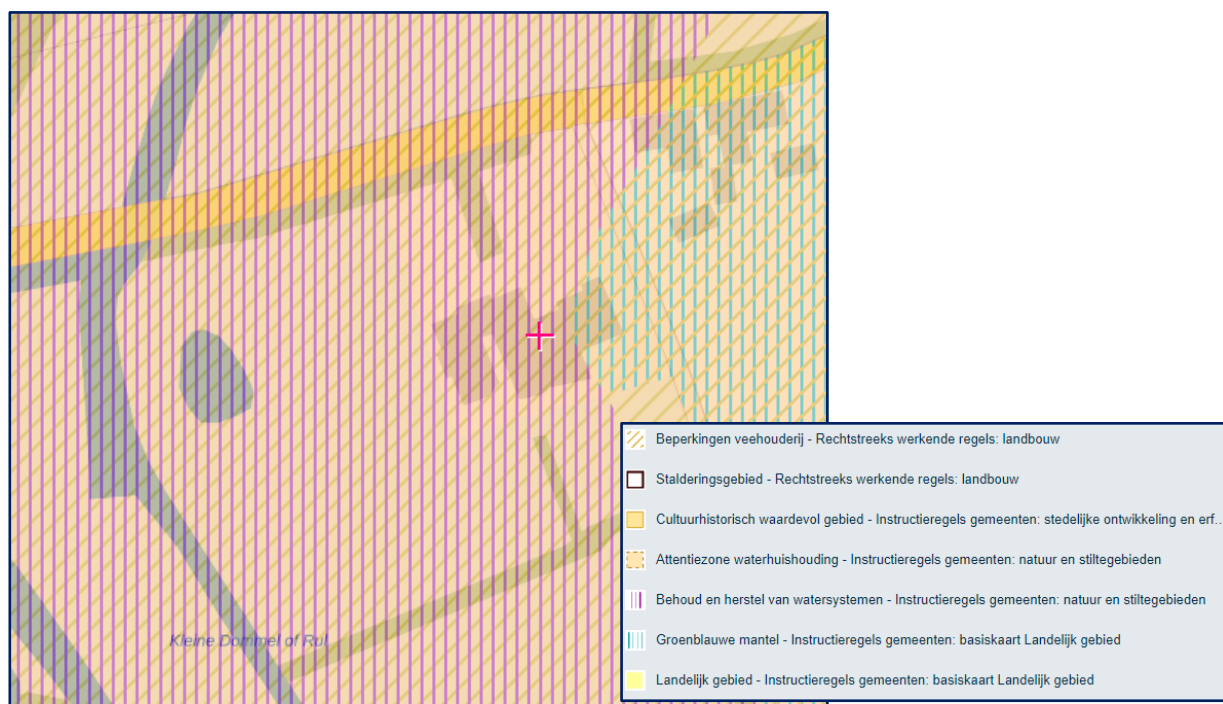
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden. De meest recente geconsolideerde versie dateert van 8 december 2020.

De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 Maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen van 9 April tot en met 20 Mei 2021. De ingekomen reacties worden beoordeeld en kunnen leiden tot wijzigingen van het vastgestelde ontwerp. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening eind 2021 vast. De omgevingsverordening zal dan gelijk met de Omgevingswet in werking treden op 1 juli 2022.

De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel', 'Behoud en herstel van watersystemen', 'Attentiezone waterhuishouding', 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst. Deze aanduidingen worden getoetst in hoofdstuk 4.



Afbeelding 5 – Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vervat in artikel 3.9.

Art 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe burgerwoning wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd. Er wordt geen nieuwe bebouwing ontwikkeld. In voorgaande paragraaf is reeds geconcludeerd dat de Ladder niet van toepassing is op het initiatief. Er is met het initiatief dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Art. 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;

- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het perceel. Hier wordt in navolgende alinea verder op in gegaan.

Art. 3.9: Kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten aan sluiten bij de gemeentelijke beleidsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling Nuenen c.a. 2015', welke is vastgesteld op 17-07-2015.

In de gemeentelijke beleidsnotitie staat omschreven hoe bij ontwikkelingen wordt omgegaan met de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden drie verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden, op basis van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basis inspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Het planvoornemen voorziet in het veranderen van de functie van een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning. Het plan is derhalve conform het beleidskader ten aanzien van kwaliteitsverbetering een ruimtelijke ontwikkeling die valt in categorie 1. In dat geval betreft het ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. De ontwikkeling betreft het veranderen van een functieaanduiding van de bedrijfswoning binnen het vigerend bestemmingsvlak. Onder categorie 1 valt 'herbouw woning binnen vigerend bestemmingsvlak (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte)'. De beoogde ontwikkeling betreft alleen een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing en de vigerende bestemming. Van herbouw is in dit geval geen sprake. Hierdoor zal er qua landschappelijk beeld niks veranderen ten opzichte van de huidige situatie.

Er wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de planlocatie. Dit plan omvat landschapselementen zoals landschapsbomen, housingels inheemse beplanting, knip- en scheerhagen, knotbomen en een hoogstam fruitgaard. De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

- c. *borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

In het landschappelijk inpassingsplan wordt aandacht gegeven aan het versterken van het watersysteem in relatie met de ecologische waarden. Middels de aanleg- en instandhoudingsverplichting wordt de bescherming van de betreffende waarden geborgd. Hiermee wordt voldaan aan de regels betreffende de groenblauwe mantel.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. *alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Lid 2: Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten als:

- a. *dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;*
- b. *in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Op het perceel is reeds de bewoning van een bestaande bedrijfswoning toegestaan, dit zal wijzigen in een burgerwoning. In artikel 3.69 zijn afwijkende regels opgenomen voor (burger)woningen, navolgend zal daaraan worden getoetst.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. *de overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De woning blijft onderdeel van de horecabestemming, maar mag worden gebruikt door derden zonder functionele binding met het bedrijf. Hierdoor blijft de woning de hoofdwoning van de horeca onderneming en wordt voorkomen dat er ooit nog een nieuwe bedrijfswoning bij de horeca onderneming mag worden opgericht. Tevens is er geen sprake van overtollige bebouwing. De woning en aangrenzende schuur is de enige bebouwing dat aanwezig is op het perceel. Sloop van overtollige bebouwing is hier dus niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

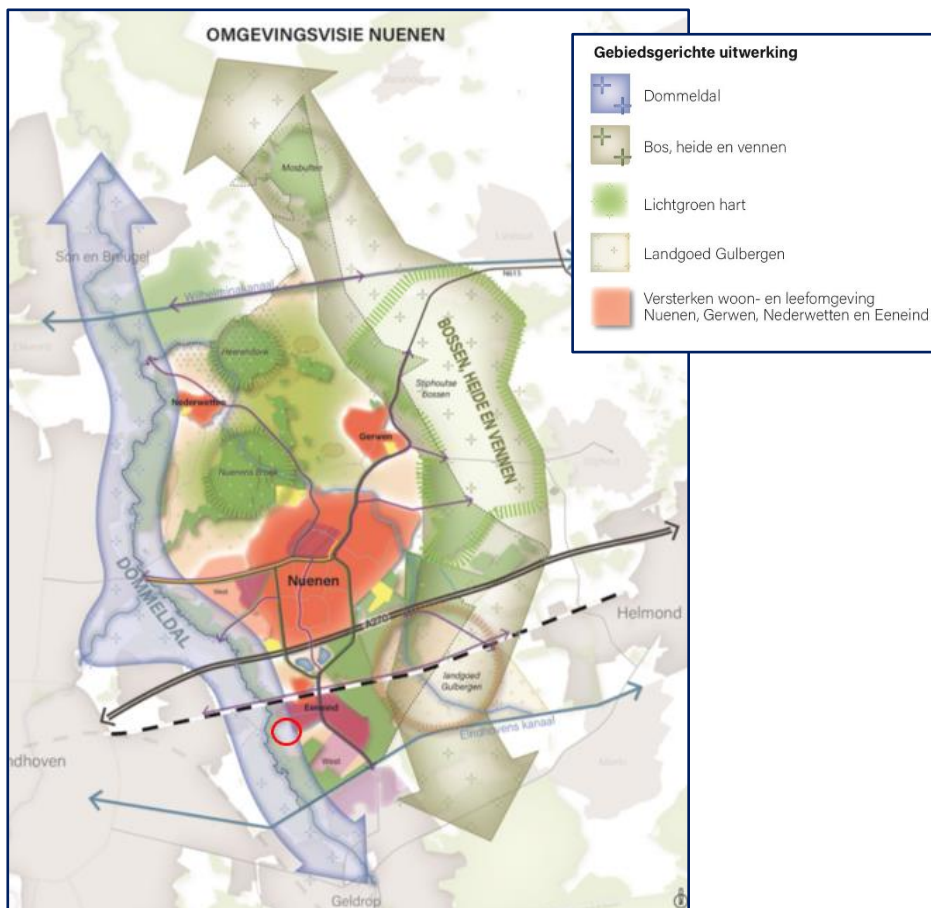
3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de Omgevingsvisie Nuenen en het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen'.

3.3.1 Omgevingsvisie Nuenen

Om nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten in goede banen te leiden, heeft de gemeente de Omgevingsvisie voor Nuenen opgesteld. Hierin staat het toekomstbeeld van de Nuenense leefomgeving beschreven. De visie beschrijft de kernkwaliteiten van Nuenen en benoemt de opgaven voor de fysieke leefomgeving en hoe deze samenkomen.

Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Dommeldal'. Afbeelding 5 geeft de gebiedsgerichte uitwerking weer. Het plangebied is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 6 – Uitsnede verbeelding Omgevingsvisie Nuenen

Het Dommeldal zal in de toekomst zijn belangrijke 'groenblauwe' functie behouden: voornamelijk natuur, waterberging en recreatie. Het gebied 'Dommeldal' kenmerkt zich als buffergebied voor het vasthouden en bergen van water. Het Dommeldal zal bovendien verder worden ontwikkeld als robuust natuurpark. Het gebied bevindt zich tussen Eindhoven en Nuenen in en biedt de inwoners van het Dommeldal een aantrekkelijke omgeving voor recreatie.

Voor andere onderwerpen, zoals een vitale samenleving of gezondheid als verbindende factor, geldt dat deze op het niveau van een omgevingsvisie niet ruimtelijk zijn vertaald. De visie voor deze onderwerpen is beschrijvend van aard en biedt inspiratie en een kader voor verdere uitwerking.

De gemeente krijgt als basistaak om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te waarborgen. De gemeente geeft voorkeur aan kleine betaalbare woningen voor jongeren en ouderen, transformatie en inbreiding met respect voor het groene en dorpse karakter en bescherming, behoud en beleving van het erfgoed. De gemeente wil voorkomen dat er grootschalige stedelijk uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt.

In het plangebied is alleen sprake van een functiewijziging van een bestaande woning. Hierdoor zal er geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd en heeft het geen effect op de uitstraling en indeling van het buitengebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van de woning geen afbreuk doet aan de waarden uit de omgevingsvisie. De functiewijziging van de bedrijfswoning is passend en er is geen sprake van het realiseren van nieuwe bebouwing.

3.3.2 Bestemmingsplan

In paragraaf 1.3 van deze toelichting is het vigerende bestemmingsplan dat op het plangebied van toepassing is toegelicht. Binnen dit vigerende bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

De verandering van functieaanduiding van de bedrijfswoning tot burgerwoning maakt de beoogde ontwikkeling mogelijk. In de huidige situatie is de bedrijfswoning gekoppeld aan de bestaande horeca onderneming. De

ontwikkeling heeft geen invloed op de exploitatie van het bedrijf omdat het een bestaande bedrijfswoning betreft. Tevens vindt de ontwikkeling volledig plaats binnen de bestaande bebouwing en wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er mag derhalve bij de horeca onderneming geen nieuwe bedrijfswoning worden ontwikkeld.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten niet kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de omschakeling van één bedrijfswoning naar een zelfstandige woonfunctie. Deze activiteit is niet vermeld in de C- of D-lijst. Er is geen sprake van een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.4 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

4.2 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

4.2.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt door vertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit te past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

De ontwikkeling betreft een functieverandering van bedrijfswoning tot burgerwoning. Het object is en blijft dus bestemd voor menselijk verblijf. Er hebben gedurende de bestaande gebruiksfunctie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Bovendien vinden er geen bouw- en of sloopwerkzaamheden plaats waardoor de bodem ongeroerd blijft. Derhalve is er geen sprake van (humane) risico's of een spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Het is dus niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren op de planlocatie.

4.2.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden

beschermde. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn zes aspecten van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van geluidgevoelige objecten?
2. Is er sprake van geluidsoverlast door wegverkeerslawaaï?
3. Is er sprake van geluidsoverlast van een spoorweg?
4. Is er sprake van geluidsoverlast door de luchtvaart?
5. Is er sprake van industrie
6. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Door de herbestemming van bedrijfswoning tot burgerwoning is er geen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object. Doordat de woning met het initiatief bewoond mag worden door derden, zonder functionele binding met het bedrijf, moet getoetst worden of vanuit de horeca onderneming voldaan kan worden aan de geluidsnormen.

Wegverkeerslawaaï

Aangezien er geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet van toepassing.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie.

Effect op de omgeving

Om eventuele effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving en de omgeving op de beoogde ontwikkeling qua geluid te toetsen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de woning aan de Collseweg 47 (Bijlage 2, Vliex Akoestiek, 12-01-2022). Uit dit onderzoek is gebleken dat, zonder het treffen van maatregelen, ter plaatse van de burgerwoning niet voldaan kan worden aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode wordt met 8 dB overschreden. De overschrijding van de richtwaarde voor het maximale geluidsniveau in de avondperiode wordt met 2 dB overschreden. Het blijkt dat de ventilatie van de horecaruimte het meest maatgevend is voor de grootte van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Het gebruik van alleen het springkussen levert ook een overschrijding van de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op.

De ventilatie-unit van de horecaruimte zal voorzien worden van een demper met een tussenschakeldemping van ca. 15 dB of een andere maatregel in overleg met de installateur van de ventilatie. Aan de oostzijde van het springkussen wordt een scherm met een hoogte van 3,5 meter en lengte van ca. 13,5 meter opgericht. Dit is tevens geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Hierdoor zal ter plaatse van de woning aan de Collseweg 47 ook in de avondperiode voldaan worden aan de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit stap 2 van de VNG-publicatie.

De maximale geluidsniveaus in de achtertuin van de woning kunnen toelaatbaar geacht worden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het

opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

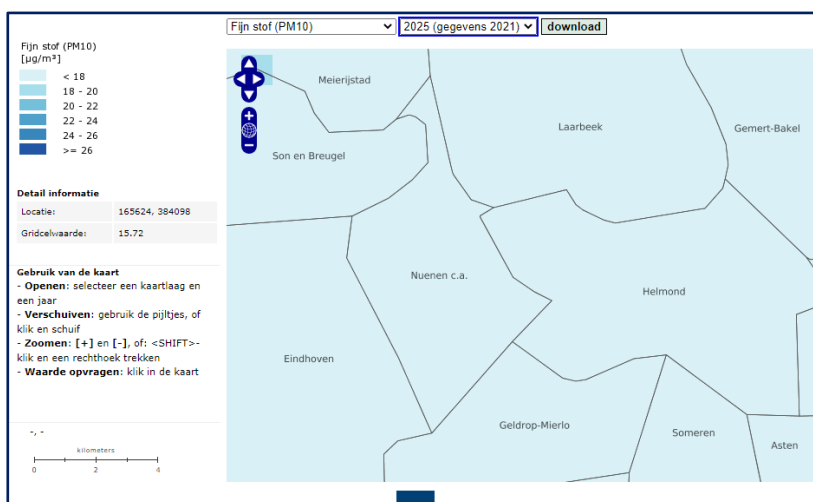
De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

Voor woningbouw geldt dat een plan NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het plan ziet op de functiewijziging van een bestaande bedrijfsruimte tot burgerwoning met privé bijgebouwen. Hiermee wordt de NIBM grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het plan is dus met zekerheid NIBM.

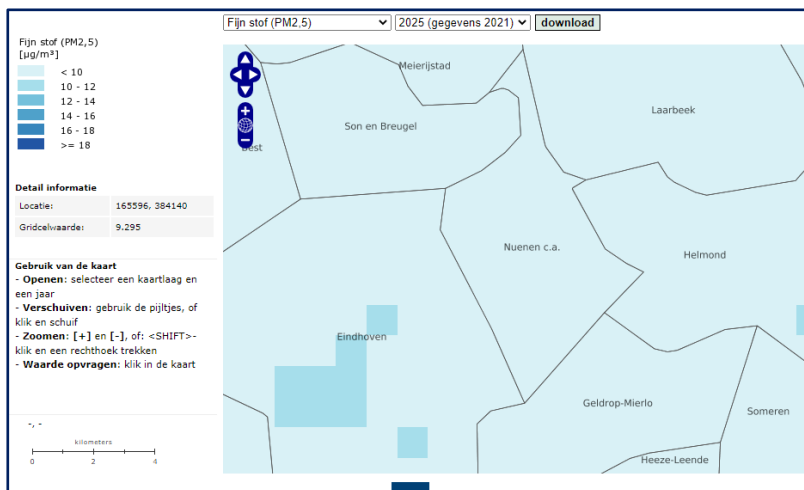
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,72 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 9,295 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

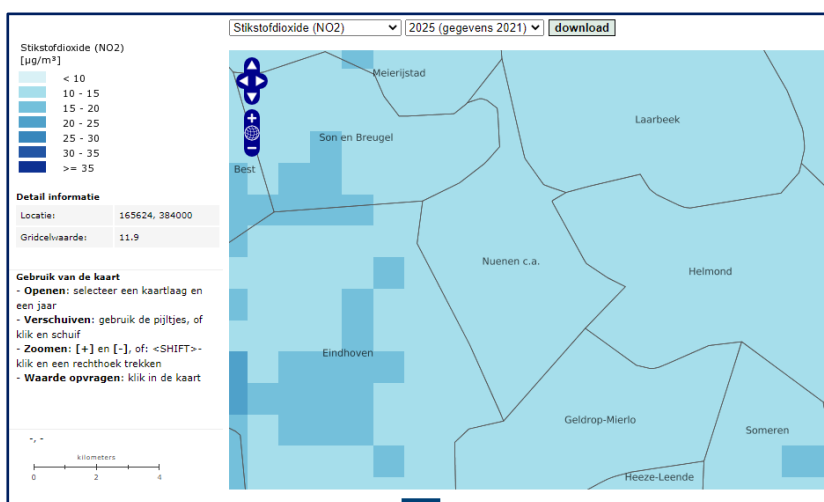


Afbeelding 7 – Uitsnede GCN-kaart PM₁₀



Afbeelding 8 – Uitsnede GCN-kaart $PM_{2,5}$

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 , die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde NO_2 -concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt $11,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO_2 concentratie.



Afbeelding 9 – Uitsnede GCN-kaart NO_2

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden.

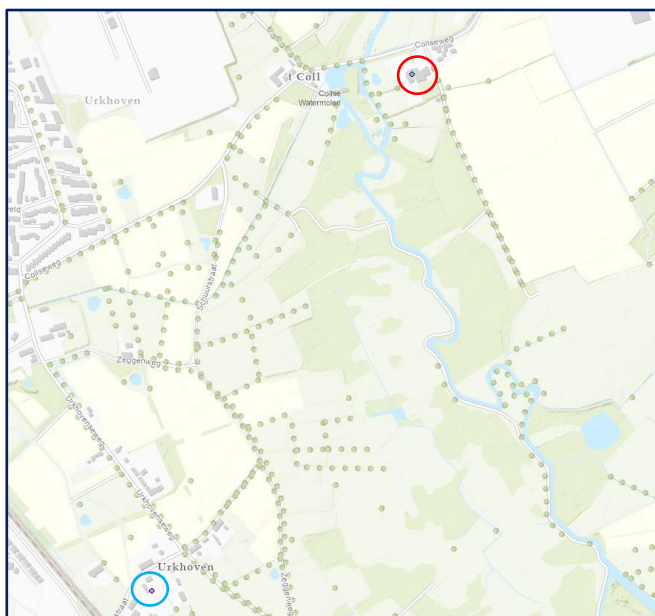
Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe geurgevoelige functie toegestaan. De ontwikkeling omvat een functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Op de gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt, zijn in de huidige situatie dan ook al geurgevoelige objecten, zijnde de bedrijfswoning, toegestaan. De aanvaardbaarheid van dit gebruik is eerder afgewogen.

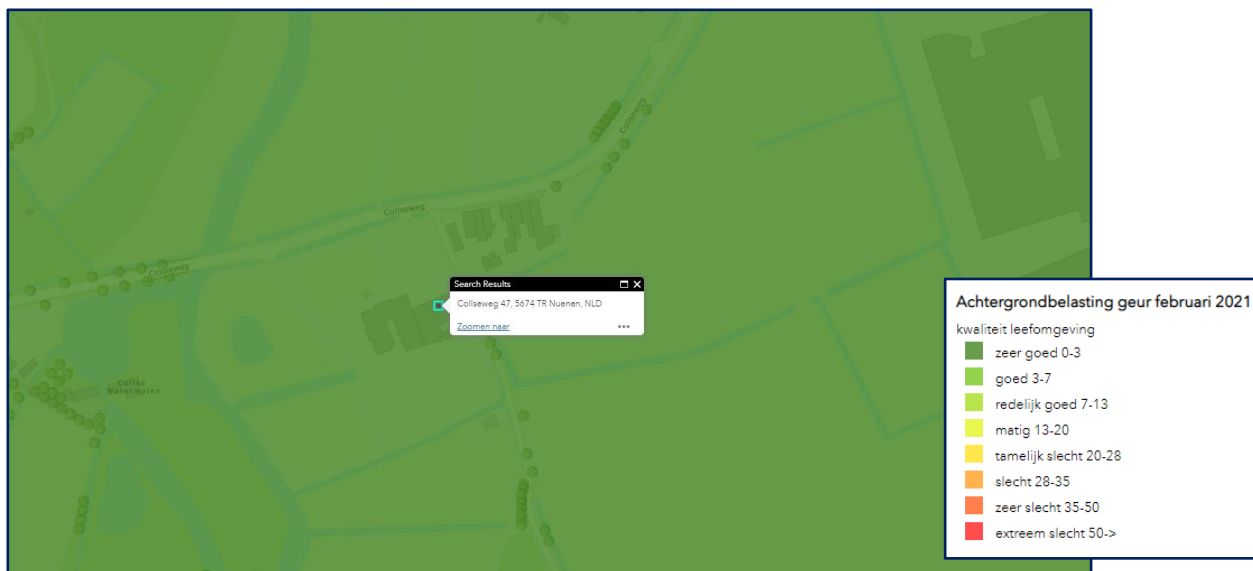
Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Op grond van de Wgv geldt voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor overige diercategorieën kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is. In de VNG-lijst geldt een richtafstand tot 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. Deze afstand geldt voor intensieve veehouderijen, waarvoor de geurcontour verder rijkt dan de vaste afstanden uit de Wgv. In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 1.240 meter van het plangebied bevindt, dit betreft de schapenhouderij aan Doolstraat 7. Aan de richtafstanden wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Navolgende afbeelding geeft de Kaartenbank Noord-Brabant veehouderijen weer. Het plangebied is in het rood omcirkeld, de dichtstbijzijnde veehouderij is in het blauw omcirkeld.



Afbeelding 10 – Uitsnede Kaartenbank Noord-Brabant veehouderijen

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 11 – Achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Omgekeerde werking

Binnen het plangebied is al sprake van een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, te weten de aanwezige bedrijfswoning. In de beoogde situatie wordt de locatie herbestemd tot burgerwoning met privé bijgebouwen. Met de gewenste ontwikkeling wordt de afstand van dit geurgevoelige object tot de dichtstbijzijnde veehouderijen niet verkleind. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.2.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft als doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de De Huufkes 68. Hier is een risicobron gelegen in de vorm van een slachterij en vleesverwerking. De inrichting heeft een risicoafstand (PR 10^{-6}) van 0 meter. De inrichting aan de De Huufkes is op circa 1.120 meter van de beoogde burgerwoning gelegen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde veiligheidsafstand. Daarom zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevi.

Bevb

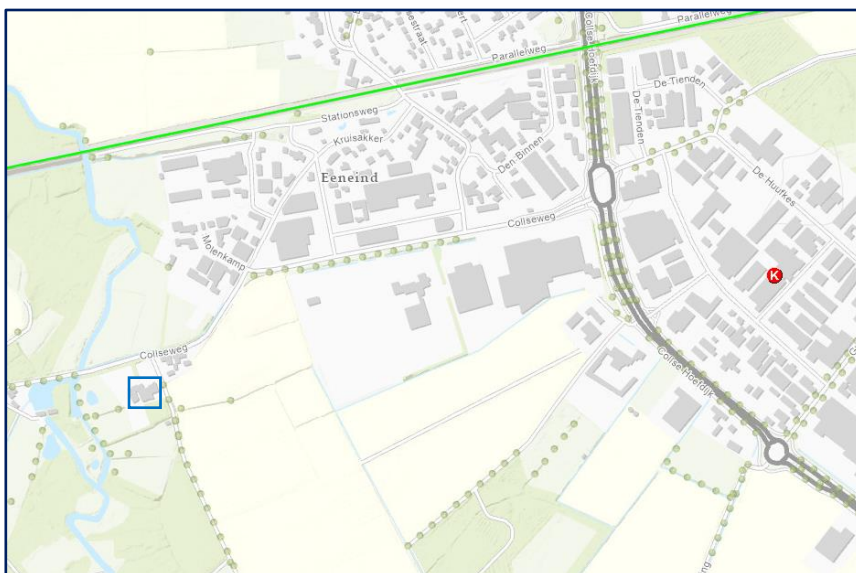
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat in het plangebied een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is opgenomen. Binnen de belemmeringstrook van deze bestemming is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. Dit blijft in de beoogde situatie ook zo. Derhalve zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevb.

Bevt

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt ten noorden van de locatie een basisnet spoorlijn is gelegen met een invloedsgebied van 4 km. De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt circa 420 meter. Op grond van het Bevt zal het groepsrisico derhalve verantwoord moeten worden.

Aangezien de afstand tot de spoorlijn meer dan 200 meter bedraagt en er met de ruimtelijke ontwikkeling geen grote groepen personen (>50 personen) aan het plangebied worden toegevoegd, kan echter volstaan worden met een beperkte verantwoording. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (VRBZO) heeft hiervoor een standaard advies opgesteld. Hierin wordt omschreven dat er actief met de omwonenden in het plangebied gecommuniceerd moet worden over de risico's van de gevaarlijke stoffen, zodat de zelfredzaamheid bevorderd kan worden. Daarnaast is het raadzaam om de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de VRBZO toe te passen, zodat er een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd kan worden. Het standaardadvies is toegevoegd in Bijlage 3.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart weer. Het plangebied bevindt zich binnen het blauwe kader.



Afbeelding 12 – Uitsnede Risicokaart

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving zijn naast woningen ook diverse bedrijven gesitueerd. Ten oosten van het plangebied is het bedrijventerrein van Eeneind gelegen, ten westen van het plangebied een elektriciteitscentrale en binnen het plangebied zelf een horecabedrijf. Daarnaast is het plangebied gelegen langs een doorgaande weg, die Nuenen met Eindhoven verbindt. Gelet op de ligging van het plangebied in de nabijheid van infrastructuur, verschillende (agrarische) bedrijven en woningen kan, op grond van de bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, het standpunt ingenomen worden dat de omgeving van het plan is aan te merken als gemengd gebied.

Door de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning moet getoetst worden op het eigen horeca bedrijf op nummer 47a, omdat de woning nu door derden, zonder functionele binding met het horecabedrijf, mag worden bewoond.

Het bedrijf aan de Collseweg 47A valt het beste te categoriseren als 'Restaurant', wat conform de VNG-brochure tot milieucategorie 1 behoort. Hiervoor geldt in principe een richtafstand van 10 meter, vanwege de aspecten geur, geluid en gevaar. Vanwege de ligging in gemengd gebied kan deze afstand voor de aspecten geur en geluid met één afstandstap worden teruggebracht tot 0 meter. De afstand tussen het restaurant en de woning is circa 9,5 meter. De bestaande schuur kan hier fungeren als buffer. In de regels wordt geborgd dat de afstand tussen de beoogde burgerwoning en het restaurant niet kan worden verkleind door de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – burgerwoning' op de contouren van de bestaande woning te leggen.

Aangezien de afstand tussen het restaurant en de beoogde burgerwoning desalniettemin minimaal is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd incl. borging van geluid reducerende maatregelen. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.2.2.

De afstand tussen de woning en de schoorsteen van de afzuiging van het restaurant is in de bestaande situatie circa 12 meter. Aldus voorgeschreven conform het Activiteitenbesluit. In de regels van dit bestemmingsplan is tevens planologisch geborgd dat het emissiepunt van afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen wordt geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie, dan wel gesitueerd op minimaal 10 meter van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – burgerwoning' en tenminste twee meter boven de hoogste daklijn binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Hierdoor is verzekerd dat ter plaatse van de beoogde burgerwoning aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit voor wat betreft het aspect geur voldaan zal kunnen worden.

Voor wat betreft het aspect gevaar wordt opgemerkt dat er binnen de horecainrichting geen verwerking dan wel op- en overslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals reeds toegelicht in paragraaf 4.2.5. Voor wat betreft het emissiepunt van afgezogen dampen en gassen kan daarbij worden voldaan aan de regels uit het Activiteitenbesluit, zoals hierboven reeds is gezet. Daarnaast kan op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging worden beoordeeld of milieubelastende activiteiten aanpandig aan woningen kunnen worden gesitueerd of

bouwkundig dienen te worden afgescheiden. Een restaurant behoort conform deze categorie indeling tot categorie A. Dit betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijvigheid toereikend zijn. In dit geval dient de schuurt tussen de woning en de horecainrichting bovendien nog als buffer in het kader van brandveiligheid. Volledigheidshalve is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Dit advies is als Bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Hiermee is en blijft er ter plaatse van de nieuwe burgerwoning sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt het naastgelegen bedrijf niet in zijn bedrijfsmogelijkheden beperkt door de functiewijziging van de woning. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' legt geen beperkingen op aan het planvoornemen. Daarnaast zorgt het planvoornemen ook niet voor een negatief effect op omliggende bedrijven.

4.2.7 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van een (ongewijzigde) bedrijfswoning.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM₁₀/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM₁₀/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Er zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen twee kilometer van het plangebied. Er is vanuit deze bedrijvigheid gezien de afstand dan ook geen sprake van risico's voor de volksgezondheid.

4.2.8 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, over het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vast rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en

goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied is direct aansluitend aan agrarische gronden gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden voor. Bovendien zijn tussen de beoogde burgerwoning en de aangrenzende landbouwgronden landschapselementen bij de woning gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de woning reikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

In het plangebied is tevens een fruitboomgaard aanwezig. Deze is kleinschalig van aard en zal niet op grote schaal bespoten worden. Tevens is er rondom de fruitboomgaard een haag gesitueerd die eventuele drift (mocht deze al ontstaan) aanzienlijk beperkt. De burgerwoning zal derhalve geen negatief effect ondervinden van de aanwezig fruitboomgaard.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied heeft daarmee geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat op het plangebied.

4.3 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde plan.

Provinciaal waterplan

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 30 augustus 2016 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende jaren op de ontwikkeling van een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft een gemeenschappelijk milieu- en waterplan opgesteld. Het zet een nieuwe koers uit naar een algeheel plan met betrekking tot water, bodem, lucht en overige milieuaspecten. Het plangebied is niet gelegen binnen een van de natte natuurparels en beschermingsgebieden. Derhalve hebben de doelstellingen en uitgangspunten hiervoor geen gevolgen van beoogde plan.

Waterschap De Dommel

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuzen- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele

beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Ten aanzien van het plan dienen de volgende vier doelstellingen in acht te worden genomen:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan kunnen er oplossingen gevonden worden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Meer dan voorheen gaat het daarbij:

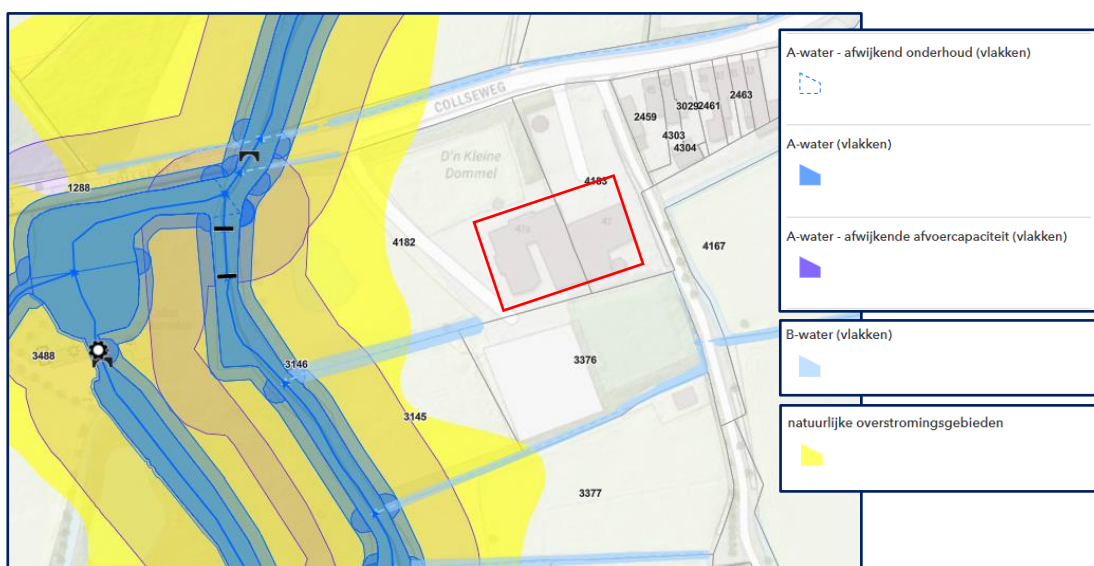
- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de Leggerkaart van Waterschap De Dommel. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving is gelegen op circa 85 meter ten westen van het plangebied. Dit betreft een A-watergang. De afstand van de planlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende. Tevens zijn er B-watergangen in en vlak langs het plangebied aanwezig. Deze watergangen leveren een bijdrage aan het waterbergend vermogen. Wijzigingen aan een B-watergang zijn vergunningplichtig. Het plangebied is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Attentiezone waterhuishouding'. De beoogde ontwikkeling omvat een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande woning ligt niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingsgebied, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op de watergang, watersystemen of waterberging.



Afbeelding 13 – Uitsnede leggerkaart Waterschap De Dommel

Keur Waterschap De Dommel

De laatste versie van de Keur is per 1 april 2021 in werking getreden en dient als aanvulling op de regels uit de Waterwet. In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

Met het planvoornemen blijft het bebouwd oppervlak gelijk aan de huidige situatie. Het afvalwater van huishoudelijke aard blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Hierdoor is er dus ook geen sprake van een toename van verhard oppervlak en is een retentievoorziening niet noodzakelijk waardoor er voldaan wordt aan de regels van het Waterschap De Dommel.

4.4 Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet vervangen. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.4.1 Bescherming op gebiedsniveau

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden.

Natura 2000-gebieden

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura-2000 gebieden. De aangewezen gebieden bevinden zich op grotere afstand:

- Strabrechtse Heide & Beuven met een afstand van circa 4,6 km;
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux met een afstand van circa 4,7 km.

Het plan ziet op de functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning met privé bijgebouwen. Er zijn geen bouwkundige aanpassingen nodig om de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te kunnen nemen. Er is dus geen sprake van een bouwfase, die een (tijdelijke) toename in stikstofdepositie teweeg zou kunnen brengen. Aangezien het initiatief dus niet ziet op een toename in het aantal woningen, zal er per saldo sprake zijn gelijkblijvende stikstofemissie vanuit het plangebied. Hierdoor mag worden aangenomen dat het planvoornemen geen significante negatieve effecten heeft op de Natura 2000-gebieden.

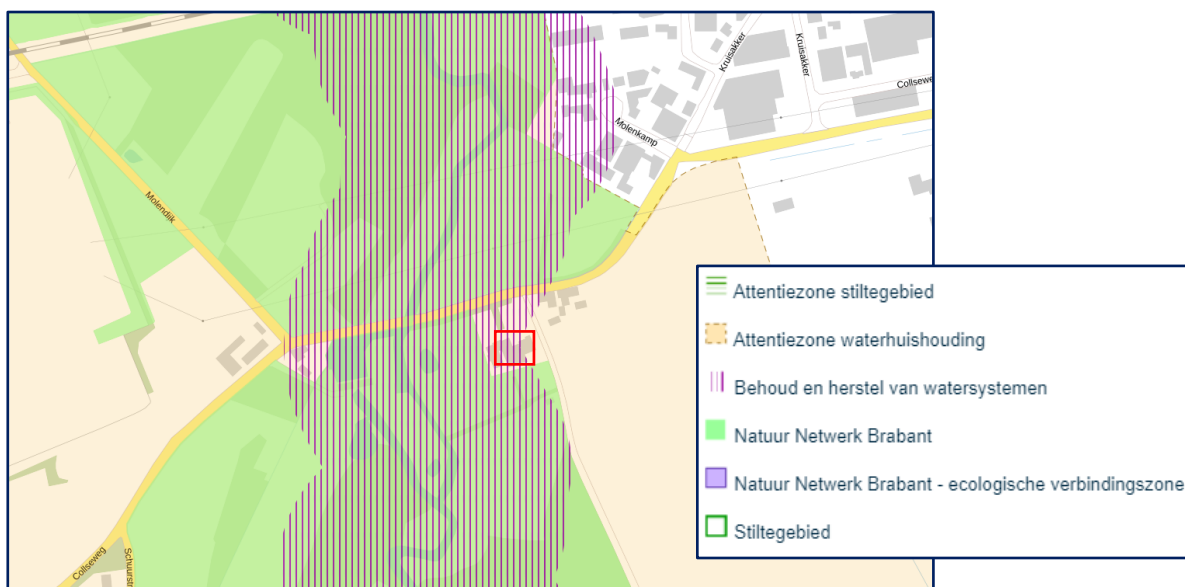
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is, zoals in onderstaande afbeelding te zien, gelegen in een gebied dat is aangewezen voor behoud en herstel van watersystemen. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 4.3. Bovendien wordt het plangebied voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 14 – Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden lov

Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

4.4.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

Het plangebied is een horeca onderneming met aangrenzend een bedrijfswoning. De schuur tussen de horeca onderneming en de bedrijfswoning maakt ook deel uit van de woning.

De ontwikkeling bestaat uit de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning. Deze ontwikkeling vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwing. Tevens wordt er ook geen nieuwe bebouwing ontwikkeld. Hierdoor verandert er niks ten opzichte van de huidige situatie. De omliggende gronden blijven als zodanig ingericht. Gezien het ongewijzigde gebruik van de gronden in de directe omgeving blijft er voldoende leefruimte voor diersoorten beschikbaar.

Voor plantensoorten geldt dat de aanwezige planten in dit deel van het plangebied strak door de mens worden gereguleerd. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten binnen het plangebied kan dan ook worden uitgesloten. De bestaande beplanting blijft gehandhaafd. Dit is geborgd middels het landschappelijk inpassingsplan.

Tenslotte zullen in het kader van de planontwikkeling geen (bedrijfs-)gebouwen worden gesloopt. Hiermee is uitgesloten dat nest- of rustplaatsen van gebouwbewonende soorten (zoals uilen en vleermuizen) worden verstoord of vernietigd.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten zal hebben op de flora- en fauna. Uiteraard geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht, indien tijdens werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

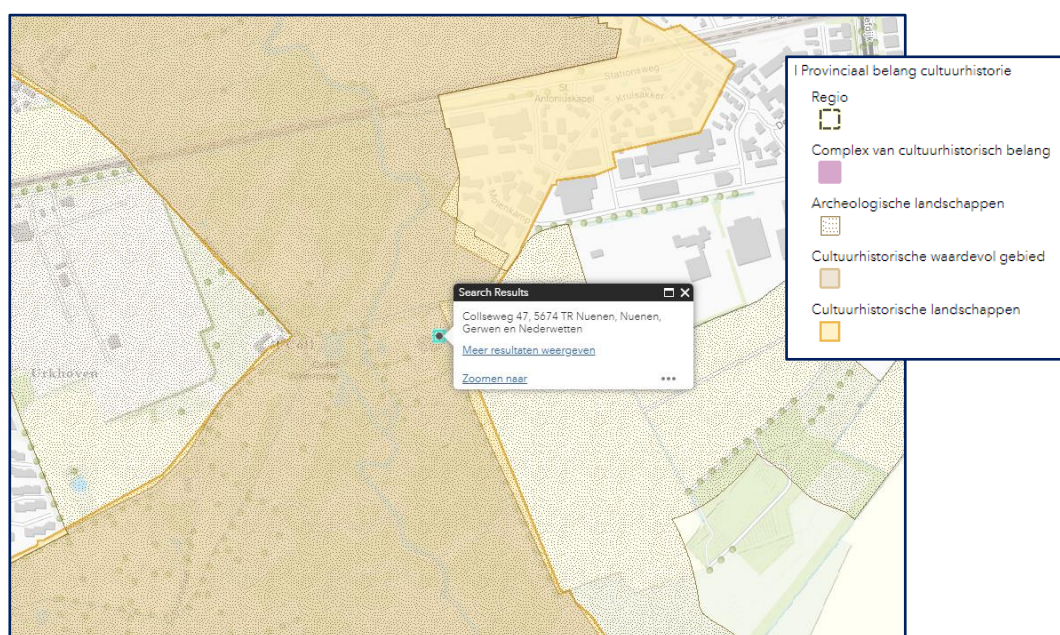
De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

4.5.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, afbeelding 15, wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden.

Het plangebied is gelegen in het Beekdal van de Kleine Dommel. Dit gebied omvat de lage gronden langs de Kleine Dommel, bestaande uit grasland en broekbos. De grasland of beemden hebben plaatselijk nog hun oorspronkelijke kleinschalige percelering met lange, smalle percelen. Sommige percelen hebben randbegroeiing in de vorm van houtsingels of bomenrijen. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250 – 1500, toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen. Aanzienlijke delen van het beekdal zijn thans bedekt met aaneengesloten bos. Voor een deel bestaat dit bos uit hakhout.

Enkele landschapsvormen over een groter gebied zijn tevens aangewezen als cultuurhistorisch kenmerk. Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten.



Afbeelding 15 – Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Het plangebied is tevens gelegen binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundige waarde' en 'Waarde – Cultuurhistorie historische verkaveling'. Op deze gronden is het verboden om zonder vergunning grondbewerkingen uit te voeren, het waterpeil te veranderen, oppervlakteverhardingen aan te brengen, waterlopen te veranderen/aanleggen/dempen en het planten, verwijderen kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting. Het planvoornemen omvat een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en omvat niet de eerder benoemde werkzaamheden. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat het initiatief geen negatief effect heeft op de aardkundige waarde of de cultuurhistorie historische verkaveling.

4.5.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Nuenen heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen'. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuenen' is voor het plangebied de dubbelbestemming, 'Waarde – Archeologie 4a middelhoge verwachting' en 'Waarde – Archeologie 5 lage verwachting' opgenomen. De aangewezen zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Uit bijbehorende regels blijkt dat binnen de bestemming 'Waarde Archeologie 4a middelhoge verwachting', zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 30 centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 5 lage verwachting' geldt dit voor bouwwerken met een oppervlakte van hoger dan 10.000 m².

Met het plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat (potentieel) aanwezige archeologische waarden niet onevenredig zijn of zullen worden geschaad.

4.6 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.6.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen.

De gemeente Nuenen hanteert geen specifiek beleid voor haar parkeernormen. Wanneer geen specifiek beleid is opgesteld wordt gebruik gemaakt van de CROW richtlijnen zoals deze zijn gepubliceerd door de stichting CROW in de publicatie met nummer 381.

De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie in combinatie met de stedelijkheidsgraad van de omgeving. Voor de omgeving van het plangebied geldt de norm voor 'matig stedelijk'.

Voor een woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning met voldoende omliggende grond. Hierdoor is er al parkeergelegenheid gerealiseerd voor de bedrijfswoning. Dit kan ook in gebruik genomen worden voor de burgerwoning. Parkeren vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Collseweg, een geasfalteerde plattelandsweg in het buitengebied. De Collseweg komt in westelijke richting uit in Tongelre, een stadsdeelwijk van Eindhoven. Het is een verbindingsweg die via het Dommeldal van Nuenen naar Eindhoven loopt. In oostelijke richting sluit de Collseweg aan op de Collsehoefdijk.

De beoogde ontwikkeling omvat de functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe woning. De verkeersaantrekkende werking verandert met het gewijzigd gebruik als bedrijfswoning in burgerwoning niet. De locatie beschikt over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de bijbehorende toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Natuur en landschappelijke waarden;
- Enkelbestemming: Horeca;
- Enkelbestemming: Verkeer;
- Enkelbestemming: Verkeerd – Onverhard;
- Dubbelbestemming: Leiding – Riool;
- Dubbelbestemming: Waarde – Aardkundige waarde;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4a Middelhoge verwachting;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5 Lage verwachting;
- Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie historische verkaveling;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Regionale waterberging;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Reservering waterberging;
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – speeltoestellen;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca – bedrijfsactiviteiten uitgesloten;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van horeca – burgerwoning;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – behoud en herstel watersystemen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – schuilstallen;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – attentiezone waterhuishouding.

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van het moederplan 'Buitengebied Nuenen'.

Ter plaatse van de bestaande woning wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - burgerwoning' opgenomen. Hierdoor kan bewoning door derden worden toegestaan zonder functionele binding met het bedrijf. In het voorliggende bestemmingsplan was de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen om te borgen dat dit deel van het plangebied uitsluitend voor de woonfunctie gebruikt mocht worden. Deze functieaanduiding is in dit plan vervangen door de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - bedrijfsactiviteiten uitgesloten' met bijbehorende voorwaarden. In de regels ligt vast dat er maximaal één bedrijfswoning, hetzij woning is toegestaan binnen de horecabestemming. Hierdoor kan er na de functieverandering geen nieuwe bedrijfswoning meer worden gerealiseerd bij de horeca onderneming.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan binnen de bestemming 'Horeca'.

Om ter plaatse van de burgerwoning aan de geurnormen te voldoen zal de situering van het emissiepunt van de horeca onderneming worden geborgd in de regels. Om ter plaatse van de burgerwoning aan de akoestische normen te voldoen zullen er geluiddempende maatregelen getroffen worden. Deze zullen tevens geborgd worden in de regels.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

De provincie heeft in het algemeen zeer positief gereageerd op het initiatief. Wel zijn er twee opmerkingen gemaakt, die inmiddels aangepast zijn. Ten eerste gaf de provincie aan dat de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding vervangen moest worden door 'specifieke vorm van horeca – bedrijfsactiviteiten uitgesloten'. De reden hiervoor is om nog beter te kunnen borgen dat de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning in de toekomst uitgesloten is. Ten tweede zijn er een aantal kleine aanpassingen aan de regels gedaan en is het beleidskader geactualiseerd. Vanuit het Waterschap is via een e-mail gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Op grond daarvan is de B-watgang opgenomen in de waterparagraaf en is de beschrijving van het waterbeleid in de toelichting geüpdatet. Daarnaast zijn de planregels en de verbeelding conform de IOV aangepast.

Hoewel de ontwikkeling geen veehouderij betreft, wordt er alsnog verzocht om vooraf een dialoog aan te gaan met de omgeving. Het voeren van de dialoog is vooruitlopend op de Omgevingswet, waarin participatie een belangrijke pijler is. Gezien de minimale impact op de omgeving wordt de dialoog alleen gevoerd met de omliggende kavels. Middels een brief zijn de omliggende adressen, Collseweg nummer 41, 33, 1, 35, 37, 39, 43, 45 en 47A), geïnformeerd over de ontwikkelingen aan de Collseweg 47-47A te Nuenen. Omwonenden konden via een participatieformulier op- en aanmerkingen ten aanzien van het initiatief kenbaar maken. Deze aanwezigheidslijst is aangeleverd aan de gemeente maar wordt conform de AVG privacywetgeving niet als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Er zijn door omwonenden geen bezwaren geuit. Men wenst initiatiefnemers veel succes met de ontwikkeling van hun plannen.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 6 april 2023 tot en met 18 mei 2023. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het plan is ongewijzigd vastgesteld op 21-09-2023.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7 Bijlagen



- Bijlage 1. Landschappelijk Inpassingsplan
- Bijlage 2. Notitie Akoestisch Onderzoek
- Bijlage 3. Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost