



Bestemmingsplan

Toelichting

Olen 22a, Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

BESTEMMINGSPLAN

Olen 22a, Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0820.BPBGolen22a-D001
Projectnummer	: 058192
Profitmanagernr.	: P167466
Opdrachtgever	: J. van der Steen
Opsteller	: Pouderoyen Compagnons
Status	: vastgesteld
Datum	: 21 februari 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen	4
1.4. Opzet toelichting	5
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1. Omgeving	6
2.2. Plangebied	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3. Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035	9
3.1.4. Ladder Duurzame verstedelijking	10
3.2. Provinciaal beleid	11
3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening	11
3.2.2. Verordening ruimte Noord Brabant	12
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.3.1. Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie)2013-2020 gemeente Nuenen	15
3.3.2. Structuurvisie Nuenen, wijziging 2015	16
3.3.3. Landschapsinvesteringsregeling Nuenen	18
4. HET VOORNEMEN.....	20
4.1. Het plan	20
4.2. Positionering van de woning op het perceel	20
4.3. Ontsluiting van het perceel	20
4.4. Beeldkwaliteit bebouwing	21
4.5. Landschappelijke inpassing	21
5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	23
5.1. Bodem	23
5.2. Geur	24
5.3. Luchtkwaliteit	26
5.4. Externe veiligheid	27
5.5. Bedrijven en milieuzonering	27
5.6. Geluid	29
5.6.1. Zones langs wegen	29
5.6.2. Motivatie wegverkeerslawaaï	30

5.7. Aanmeldingsnotitie MER (vormvrije mer-beoordeling).....	32
--	----

6. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN 35

6.1. Magneetveldzone	35
6.2. Archeologie.....	38
6.3. Flora en Fauna	39
6.4. Water	42
6.4.1. Algemeen	42
6.4.2. Rijksbeleid	42
6.4.3. Provinciaal beleid	42
6.4.4. Waterschap de Dommel	43
6.4.5. Gemeente	44
6.4.6. Beschrijving van het watersysteem	45
6.4.7. Conclusie	47
6.5. Verkeer en parkeren.....	47
6.6. Leidingen	47

7. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID 48

8. PROCEDURE 49

8.1. Overleg	49
8.2. Zienswijzen	49
8.3. Vaststelling	50

BIJLAGE(N) bij toelichting

1. Schets planvoornemen
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Geuronderzoek
4. Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten
5. Magneetveldonderzoek
6. Quickscan Flora en Fauna
7. Nota van zienswijzen 'Olen 22a, Nuenen'

1. INLEIDING

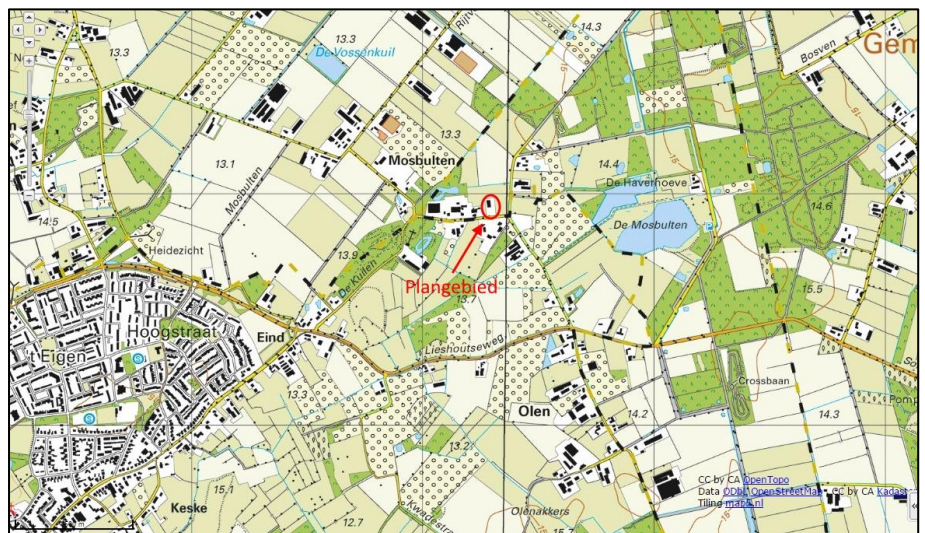
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de wens geuit om aan Olen 22a te Nuenen (perceel kadastraal bekend sectie G. nr.190) een ruimte voor ruimte woning op te richten. Initiatiefnemer wil zelf in de ruimte voor ruimte woning gaan wonen. De woning wordt gesitueerd in het voorterrein van een bedrijfslocatie welke door initiatiefnemer wordt gebruikt voor opslag.

Bij brief van 31 mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek. Het principebesluit en nader afstemmingsoverleg met de gemeente heeft onder andere de basis gevormd voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied

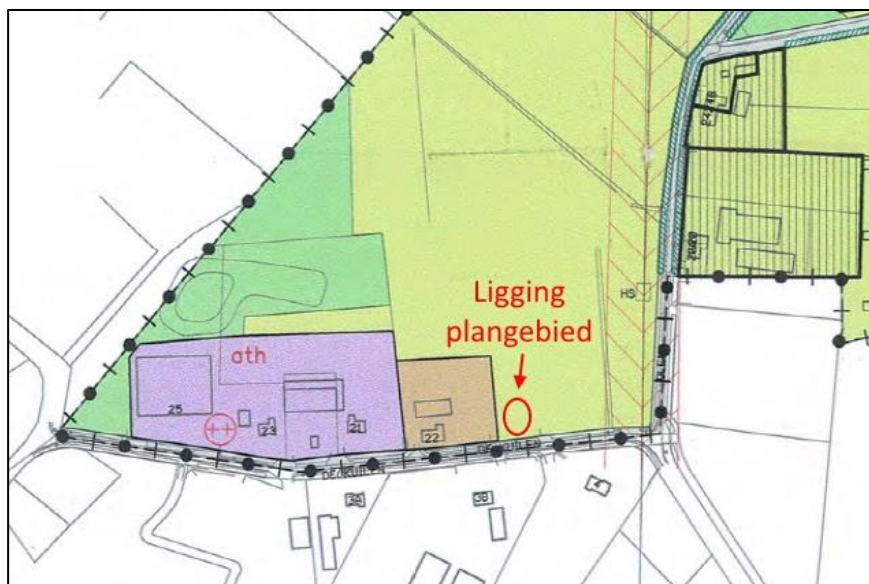
Het perceel ligt aan de weg 'Olen' in het buitengebied van Nuenen. Het behoort tot het buurtschap 'De Kuilen', een landelijk lint waar in de loop der tijd enige verdichting heeft plaatsgevonden. Aan het lint liggen diverse (agrarische) bedrijven en enkele burgerwoningen. Het landschap ter plaatse kan worden omschreven als halfopen: open weiden worden afgewisseld met besloten bosschages en erven met boerderijen en bedrijfshallen. De verharde wegen worden op enkele uitzonderingen na begeleid door dichte bomenlanen.



Ligging plangebied op topografische kaart (bron: Open TOPO)

1.3. Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen

De locatie Olen 22a (sectie G. nr. 190) is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Nuenen. De betreffende gronden zijn hierin bestemd als 'Agrarisch gebied met natuur en landschappelijke waarden'.

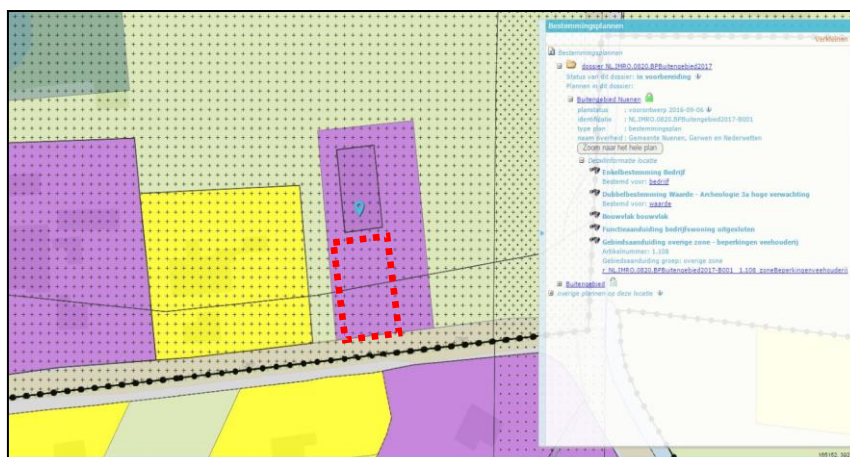


Uitsnede geldend bestemmingsplan met rood aangegeven de planlocatie

Het geldende bestemmingsplan bevat géén toegesneden bestemming voor de op het perceel Olen 22a vergund en legaal aanwezige bedrijfsbebouwing. Het geldende bestemmingsplan bevat eveneens geen planologische regeling die de beoogde ruimte voor ruimte woning op het voorterrein van het perceel Olen 22a mogelijk maakt.

In de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied, welke thans als voorontwerpbestemmingsplan buitengebied in procedure is gebracht, wordt de vergund en legaal aanwezige bedrijfsbebouwing op het perceel alsnog bestemd (zie hiervoor de afbeelding op de volgende pagina).

Dit bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming voor een ruimte voor ruimte woning op het voorterrein van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming. Een en ander zoals aangegeven met een rood kader op navolgende afbeelding. De beleidsmatige basis hiervoor is terug te vinden in de Verordening Ruimte 2014.



Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied met rood aangegeven de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Opzet toelichting

Deze toelichting van het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van de planlocatie en gebiedskarakteristiek, alsmede de voorkomende kwaliteiten en gebiedswaarden.

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4: beschrijft het planvoornemen.

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7: beschrijft de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het plangebied is gelegen op het grondgebied van Nuenen, tegen de gemeentegrens van Nuenen met Son en Breugel. Dit deel van het buitengebied wordt gekenmerkt door de ligging van enkele gehuchten in een kleinschalig agrarisch landschap van oude broek- en zandontginningen (met name oude heideontginning). Het plangebied behoort tot een van deze gehuchten, namelijk 'De Kuilen'. De Kuilen wordt middels de weg 'Olen' verbonden met buurtschap Olen, dat ten zuiden van De Kuilen ligt.



Locatie plangebied in omgeving (rood omkaderd) (Bron luchtfoto: Map5.nl)

De belangrijkste ruimtelijke drager van De Kuilen is de doorgaande weg die eveneens de naam De Kuilen draagt. Het gedeelte waaraan de planlocatie is gelegen is Olen genaamd en komt uit op de Lieshoutseweg, de weg van Son naar Lieshout. De Kuilen en Olen kunnen gekenmerkt worden als een agrarisch lint met een afwisseling van (agrarische) bedrijven en (bedrijfs-) woningen met tussenliggende open gronden. Vaak staan de bedrijfswoningen aan de weg en zijn de loodsen en hallen op het achterterrein gelegen. De tussenliggende open gronden worden gebruikt voor akkerbouw, bometeelt en het houden van paarden. Deze open gronden worden afgewisseld met dichte bospercelen, waardoor het landschap ter plaatse gekarakteriseerd wordt als een half open landschap. Dit wordt versterkt doordat de meeste wegen en enkele perceelsgrenzen worden begeleid door dichte bomenlanen met opgekroonde bomen, voornamelijk eiken.

2.2. Plangebied

In de onderstaande figuren is de huidige situatie van het perceel weergegeven. Het perceel bestaat momenteel uit een bedrijfsloods die op een

afstand van ruim 40 meter van de weg gelegen is. Deze tussenruimte, momenteel in gebruik als weide, is uitermate geschikt als locatie voor het realiseren van een 'ruimte voor ruimte' woning.



Vooraanzicht planlocatie



Huidige oprit en bedrijfsgebouw planlocatie

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met weergave plangebied

Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 720 m². Op een afstand van ca. 65 meter rechts van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied enkele bedrijven. Tegenover het plangebied is op De Kuilen 4 te Son en Breugel een transport/opslag bedrijf gevestigd. Verder bevindt zich op Olen 21/23 te Nuenen nog een bestemd transport/grondverzet bedrijf.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

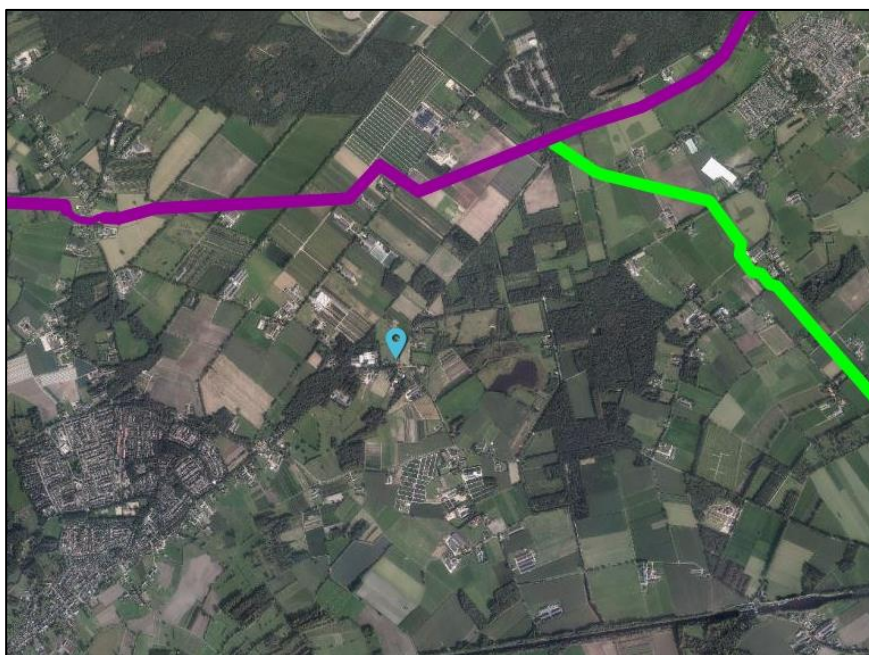
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3. Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Buiten de gemeentegrenzen van Son en Breugel is één nieuwe buisleiding gepland. Zowel de zone waar de buisleiding gepland is, als een bestaand buisleidingentracé liggen op geruime afstand van de planlocatie (respectievelijke 1,6 km en 1 km). Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen.



Afbeelding Structuurvisie Buisleidingen planlocatie aangeduid met blauwe pijl (bron: ruimtelijke plannen)

3.1.4. Ladder Duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 en nadien op 1 juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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'.

Dit bestemmingsplan maakt in totaal de realisatie van 1 woning mogelijk. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In dit verband is dan ook principebereidheid ten aanzien van de ontwikkeling uitgesproken bij brief van 31 mei 2016. Op basis van vaste rechtspraak wordt de toevoeging van drie woningen nog niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. In dit verband wordt onder andere verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft aldus niet verder in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', 'de agrarische structuur', 'de stedelijke structuur' en ten slotte 'de infrastructuur'.

Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.



Uitsnede structuurvisie RO met planlocatie blauwe pijl (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De planlocatie is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'. De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

De *groenblauwe mantel* bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is echter ook een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied.

Het beleid is er tevens op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en dienen rekening te houden met omliggende waarden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (of een aanzet daartoe) en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn beperkt. Wel is het mogelijk om binnen de structuur 'groenblauwe mantel' binnen bebouwingsconcentraties te voorzien in ruimte voor ruimteontwikkelingen als de onderhavige beoogde ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning.

De voorgenomen ontwikkeling voor realisatie van een ruimte voor ruimte woning in een bebouwingsconcentratie binnen de structuur groenblauwe mantel is passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.2.2. Verordening ruimte Noord Brabant

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden (en nadien met veegronde enkele malen herzien, waaronder de veegronde van 8 juli 2017 welke in werking is getreden per 15 juli 2017). Bij de laatste wijziging is tevens de naam 'Verordening ruimte 2014' gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord Brabant'.

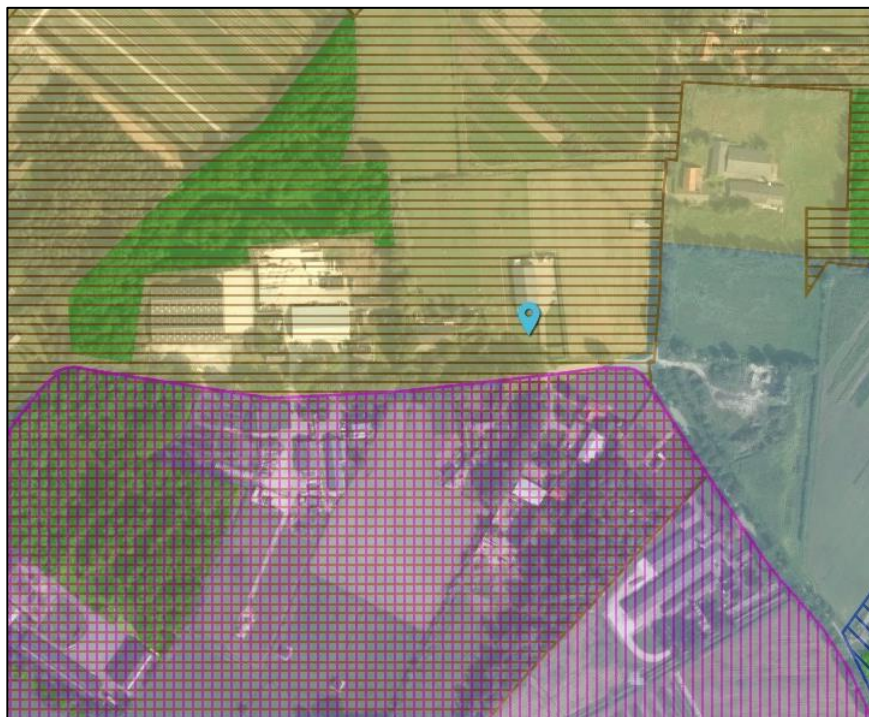
In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De voor het buitengebied relevante onderwerpen, die in de Verordening ruimte worden geregeld, zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder het Natuur Netwerk Brabant (NNB));
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;

- wonen / ruimte voor ruimtebeleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In een bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. De bepalingen voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn echter bij ruimte voor ruimte ontwikkelingen niet van toepassing. Een en ander vanuit het feit dat de kwaliteitsverbetering al via de ruimte voor ruimte systematiek gestalte krijgt. Uiteraard blijft van toepassing dat de ontwikkeling adequaat landschappelijk wordt ingepast.



Afbeelding: verordening ruimte met aanduiding planlocatie met blauwe pijl (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De planlocatie aan de Olen 22a is op vorenstaande afbeelding van de Verordening Ruimte, gelegen in het besluitvlak 'gemengd landelijk gebied'. Verder is het plangebied gelegen binnen een aantal aanduidingen welke van toepassing zijn voor veehouderijbedrijven. Deze zijn voor onderhavige ontwikkeling niet van belang. Wel van belang is het besluitvlak 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Deze verwijst naar de verplichte kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Wonen

Onderhavig initiatief maakt de realisatie van een ruimte voor ruimte woning mogelijk binnen een bebouwingsconcentratie gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

Op grond van artikel 7.8 van de provinciale Verordening Ruimte (in afwijking van het bepaalde in artikel 7.7) kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen het gemengd landelijk gebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer ruimte voor ruimte woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Hierbij moet op grond van het bepaalde in artikel 7.8 lid 1 VR worden aangetoond dat er sprake is van:

- a. een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

In artikel 7.8 lid 2 is verwoord hoe de aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in artikel 7.8 lid 1 onder a VR kan worden aangetoond. In de plaats hiervan kan op grond van het bepaalde in artikel 7.8 lid 3 VR ook treden de realisatie van een ruimte voor ruimtewoning welke wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Wanneer het initiatief wordt geplaatst in de context van de provinciale Verordening Ruimte, staat vast dat voldaan kan worden aan de op grond van deze Verordening geldende criteria:

- Ter nadere invulling van het bepaalde in artikel 7.8 lid a VR wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid als benoemd onder 7.8 lid 3 VR. Van de gemeente Geldrop-Mierlo wordt een beschikbare ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht, welke eerder betrokken is van de ruimte voor ruimtemaatschappij en thans niet meer nodig is voor aanwending binnen het grondgebied van Geldrop-Mierlo. In de contractuele bepalingen tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en de ruimte-voor-ruimtemaatschappij zijn verder geen belemmeringen opgeworpen voor aanwending van de titel buiten de gemeentegrenzen. Derhalve wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.8 lid 3 VR. De ruimte voor ruimteti-

tel is gekoppeld aan mestnummer 115019138 met 271 m² gesloopte bebouwing en mestnummer 111008298 ,met 729 m² gesloopte bebouwing. In totaal is hiermee 1.000 m² aan bebouwing gesloopt en is de vereiste milieuwinst behaald.

- Het plangebied is gelegen binnen het ruimtelijk casco van de bebouwingsconcentratie 'De Kuilen' welke door de gemeente Son en Breugel is aangewezen. Evenwel bevindt het perceel zich op grondgebied van de gemeente Nuenen. De gemeente Nuenen heeft geen bebouwingsconcentraties aangewezen. Het plangebied voldoet echter wel aan de voorwaarden om aangemerkt te kunnen worden als bebouwingsconcentratie. Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint aan de Olen en behoort tot het bebouwingscluster Olen/ De Kuilen;
- Het initiatief zal worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Gelet op het feit dat de woning op het voorterrein van een reeds bebouwd en ingepast erf wordt gerealiseerd, komt dit concreet in onderhavige situatie neer op een inrichting van de voortuin. Het gaat in deze te ver om dit te vertalen naar een landschapsinpassingsplan en een kwalitatieve verplichting tot realisatie en behoud hiervan. Vastgesteld mag worden dat aan de in de verordening gestelde voorwaarde zal worden voldaan.

De realisatie van één ruimte voor ruimte woning ter plaatse van de Olen 22a voldoet op grond van vorenstaande uiteenzetting aan de voorwaarden uit de Verordening Ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

In onderstaande wordt in gegaan op het geldende gemeentelijk beleid voor zover dat zich in relevantie verhoudt tot deze planvorming.

3.3.1. Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie)2013-2020 gemeente Nuenen

De nieuwe Woonvisie is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De Woonvisie is op die manier richtinggevend voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen. Met het vaststellen van deze Woonvisie wordt de vorige visie 'Woonvisie 2005+' ingetrokken. De visie geeft daarnaast inzicht in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt, en formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2013-2020.

Het doel van de Woonvisie is met name richting geven aan lokaal beleid met betrekking tot wonen, afwegingskader op basis waarvan keuzes met betrekking tot prioritering gemaakt kunnen worden en een basis voor

prestatieafspraken. Bijkomend voordeel is dat met een actuele visie duidelijk gemaakt is wat de gemeente Nuenen nastreeft op het gebied van wonen voor nu en in de toekomst

In principe is er geen ruimte meer voor nieuwe projecten, tenzij een nieuw project beperkt van omvang is (maximaal 10 woningen per project) en aantoonbaar van belang is voor de gemeente Nuenen. Daarnaast geldt een maximum van 15 woningen per kalenderjaar (woningcontingent). Een nieuw project moet dan voldoen aan de kaders van deze woonvisie en minimaal 5 punten scoren in de onderstaande 'matrix verspreide projecten Woonvisie'. De ontwikkelende partij zal verder moeten aantonen dat er een vraag is naar de plannen die hij heeft. Voor de verdere ontwikkeling van het plan wordt door het college een principebesluit genomen. Daarin wordt een termijn opgenomen waarbinnen de plannen concreet moeten zijn. Dit geldt voor alle toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Behalve in geval van:

- 1) het toevoegen van 1 woning;
- 2) woningsplitsing. Woningssplitsing mag nog steeds, zonder toets aan het woningbouwprogramma en zonder huisvestingsvergunning;
- 3) projecten binnen het bestaande woningbouwprogramma. En ook eerder gemaakte afspraken gelden nog. Deze afspraken bestaan minimaal uit een principebesluit van het college.

Onderhavige ontwikkeling, het toevoegen van één ruimte voor ruimte woning kan geschaard worden onder de eerste uitzondering. Daarnaast gaan de ruimte voor ruimte woningen niet ten koste van de woningbouwvoorraad.

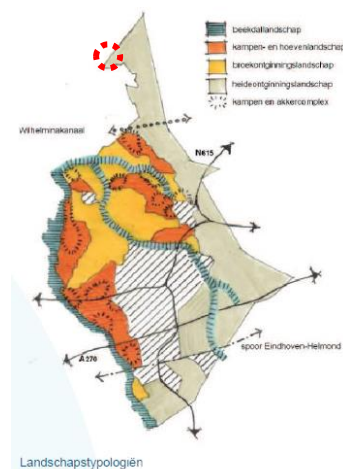
3.3.2. Structuurvisie Nuenen, wijziging 2015

In de Structuurvisie Nuenen, wijziging 2015 worden de uitgangspunten van verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vastgelegd. Deze structuurvisie vervult een rol als beleidskader voor ruimtelijke beslissingen en gemeentelijke regie bij de uitvoering hiervan.

Op basis van de om de structuurvisie vervatte analyse van landschapstypologieën (hoofdstuk 2), wordt vastgesteld dat de onderhavige planlocatie is gelegen binnen het landschapstype heideontginning.

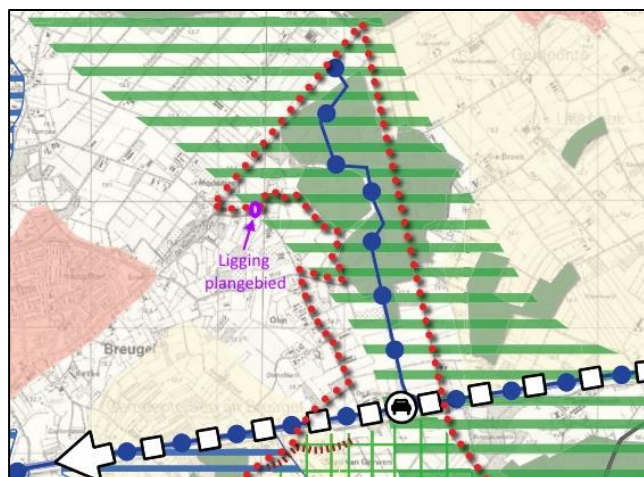
In de heideontginningsgebieden zijn de dekzandruggen omgezet naar rationeel ingerichte landbouwgebieden met naaldbossen. Verspreid in het gebied liggen vrijstaande boerderijen. De naaldbossen staan hierbij veelal als massieve blokken in het open gebied.

Uit onderstaande afbeelding blijkt de ligging van de planlocatie binnen het heideontginningslandschap. De analyse van het landschap vormt hierbij één van de onderleggers voor bepalen van het ruimtelijk casco.



Uitsnede Kaart beleidskader structuurvisie Nuenen c.a. (planlocatie globaal omcirkeld)

Vanuit het oogpunt van het behouden van een onderscheidende positie van de gemeente (als middengebied tussen de steden Eindhoven en Helmond) wordt in het onderdeel ruimtelijk casco van de structuurvisie ingezet op noord-zuid gerichte landschaps-ecologische structuren. Aan de oostzijde gevormd door bosranden en aan de westelijke zijde door de Dommel. In onderstaande figuur is een uitsnede van de beleidskaart van het ruimtelijk casco opgenomen met de ligging van het plangebied.



Uitsnede Kaart beleidskaderstructuurvisie Nuenen c.a. (planlocatie omcirkeld)

Het plangebied is hierbij conform het ruimtelijk casco van de structuurvisie gelegen binnen de aanduiding de 'landschaps-ecologische zone oostkant'.

Deze landschaps-ecologische zone geldt als een groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio. Deze zone bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie.

De projecten die invulling geven aan het verder ontwikkelen van de landschaps-ecologische zone hebben met name betrekking op het verbinden van het boslandschap tussen de Papenvoortsche Heide en de Luchensche Heide. Deze gebieden liggen ca. 7 km te zuidoosten van het plangebied.

Voor onderhavige ontwikkeling, bestaande uit de realisatie van een ruimte voor ruimte woning op het voterrein van een bestaand bebouwd erf binnen een bebouwingsconcentratie, kent de Structuurvisie Nuenen, wijziging 2015, vanuit haar beleidsstructuur geen doorwerking.

Ten overvloede moet worden opgemerkt dat de verwijzing naar het provinciale streekplan in het hoofdstuk 'Ruimtelijk casco' bij punt 9 'Landschaps –ecologische zone oostkant' niet meer actueel is. Op basis van actueel provinciaal beleid (Verordening Ruimte) is het gebied aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied' waarin een gemengde plattelandseconomie wordt voorgestaan met hierbij passende bestemmingen. Onderhavige ontwikkeling past binnen betreffende structuur.

3.3.3. Landschapsinvesteringsregeling Nuenen

In de provinciale Verordening Ruimte is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient te worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In dit kader is door de raad op 18 juni 2015 een landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Hierin wordt beschreven, nader

uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

In lijn met de provinciale verordening ruimte is op onderhavige ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning geen gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling van toepassing. De ruimte-voor-ruimte regeling voorziet namelijk zelf al in een investering in het landschap. Wel blijft een goede landschapsinpassing als basisinspanning overeind. In onderhavige situatie komt dat, gelet op de situatie ter plaatse, in feite neer op een tuinaanleg. In het hoofdstuk 4 'Voornemen' wordt hier nader op ingegaan.

4. HET VOORNEMEN

4.1. Het plan

Het plan voorziet in de realisatie van een ruimte voor ruimte woning op het perceel Olen 22 a te Nuenen.

Momenteel is ter plaatse van de locatie Olen 22a te Nuenen een bedrijfsgebouw aanwezig. Hierin is het bedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Dit bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van ruim 40 meter van de weg Olen. Binnen deze afstand is er ruim voldoende ruimte voor het realiseren van een ruimte voor ruimte woning op het voterrein. Daarbij dient aansluiting gezocht te worden bij de kenmerken van de bebouwingsstructuur en bebouwingstypologie zoals die ter plaatse en in de directe omgeving aanwezig is.

In onderstaande is een door initiatiefnemer aangeleverd schetsontwerp opgenomen, welke beantwoordt aan onderstaande beschrijving van het nagestreefde beeld van de positie van de woning, de ontsluiting en beeldkwaliteit.



4.2. Positionering van de woning op het perceel

De woning wordt ingepast in de structuur van de weg Olen. De woning wordt gesitueerd tussen het bestaande bedrijfsgebouw en de weg Olen met in achtneming van de visuele voorgevelrooilijn van het buurterf op nr. 22. Hierdoor voegt de woning zich in de bebouwingsstructuur van het buurtschap. Daarnaast gaat de ontwikkeling niet ten koste van bestaande zichtlijnen in het landschap.

4.3. Ontsluiting van het perceel

De ontsluiting van het perceel blijft op dezelfde plaats liggen als in de huidige situatie. Dit betekent dat de oprit naar het bedrijfsgebouw ook dienst

zal doen als ontsluiting van de woning. Hierdoor blijven de bestaande sloten langs de weg en de duiker onder de oprit ongewijzigd. Op deze wijze kan aan de voorzijde van de woning op een juiste wijze een landschapstuin worden aangelegd en kan parkeren bij de woning en ander gebruik op het achterterrein worden gesitueerd en ruimtelijk voldoende worden afgeschermd.

4.4. Beeldkwaliteit bebouwing

De woning dient stedenbouwkundig een herkenbaar en passende vorm te hebben. Een (wolfs-)kap met lage goot is passend op deze locatie. De architectuur van de woning kan in beginsel vrij worden gekozen. Het verdient evenwel aanbeveling om aansluiting te zoeken bij de beeldvorming van woningen in de omgeving. Zonder het beeld te kopiëren, kan wel op eenzelfde wijze een evenwichtig ontwerp worden uitgewerkt waarbij klassieke uitgangspunten in maat, schaal, vorm, gebaar, materiaal en detaillering worden vertaald in een hedendaagse ontwerp. Toepassing van traditionele materialen (pannen, steen en hout) heeft de voorkeur.

4.5. Landschappelijke inpassing

Gelet op het feit dat in deze sprake is van een ruimte-voor-ruimteontwikkeling is de gemeentelijke Landschaps Investerings Regeling (LIR) niet van toepassing. In de bijlage van de regels is een vergrote weergave opgenomen van onderstaande afbeelding die verbeeld en verwoord welke landschapsinpassing wordt gerealiseerd.

Van belang om op te merken is dat er sprake is van een bestaand erf dat wordt heringericht. Bestaande groenvoorzieningen rondom de bestaande bedrijfsbestemming worden gerespecteerd. Aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming alsmede ter plaatse van de bestemming Wonen wordt voorzien in een nieuwe erfopzet met beplanting.



Afbeelding: erfopzet en landschappelijke inpassing (zie bijlage regels)

5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

5.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggende situatie wordt een deel van het perceel voorzien van een woonbestemming. Gelet hierop is een verkennend bodem- en asbestonderzoek 'perceel Olen 22a te Nuenen' uitgevoerd. Dit onderzoek is als **bijlage 2** opgenomen bij deze toelichting. Het rapport is opgesteld door Aelmans Eco b.v d.d. 9 augustus 2016. Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek vloeien de navolgende conclusies voort:

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden aan het aardoppervlak als in de uitkomende grond visueel geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 1 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kunnen we concluderen dat de bovengrond als klasse AW2000 grond beschouwd kan worden.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt, dat analytisch geen overschrijdingen worden aangetroffen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan voornoemde ondergrond, als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat enkele concentraties zware metalen (barium, cadmium en nikkel) de betreffende streefwaarden overschrijden, doch niet de tussenwaarden of interventiewaarden.

Voornoemde concentraties zijn van dien aard, dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en gedeelten van Limburg.

Voornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verbonden zijn aan de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van onderhavig perceel en het hiermee samenhangend gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De Wgv verplicht niet meer tot een aparte cumulatieve beoordeling zoals dat onder de eerdere geurwetgeving wel verplicht was. Toetsing aan de toegestane geurbelasting en de minimumafstanden is voor de individuele vergunningverlening voldoende. Ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) echter wel beschouwd te worden. De provinciale Verordening Ruimte stelt daartoe tevens nadere regels waarover in onderstaande meer.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente mogelijkheid op basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte.

Daarvoor dient op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die aansluiten bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het gewenst woon- en leefklimaat. De gewenste normen dienen in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied weergegeven en gekoppeld aan een beoordeling van de geurbelasting van het gebied.

De gemeente Nuenen heeft op 7 april 2011 een geurverordening vastgesteld. Deze regelt alleen het afwijken van vaste afstanden voor veehouderijen zonder geuremissiefactor en honden- en kattenpensions. Ter plaatse van het plangebied is derhalve de wettelijke geurnorm van 14 Ou/m³ van toepassing.

In de omgeving van het plangebied is aan De Kuilen 5a één intensief veehouderijbedrijf gevestigd met een geurcontour. Om te bepalen of er voor dit bedrijf belemmeringen ontstaan als gevolg van onderhavige ontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt.

Uit deze berekening volgt dat de hoogste geurbelasting in de huidige situatie eveneens op De Kuilen 4 plaatsvindt. De geurbelasting bedraagt hier 9,7 Ou/m³ bij een geurnorm van 14 Ou/m³. Uitgaande van de werkelijke emissie is dus geen sprake van een overbelaste situatie. De kuilen 4 is derhalve de beperkende factor m.b.t. geurhinder voor het veehouderijbedrijf aan De kuilen 5a. In deze berekening zijn een aantal toetspunten berekend om inzicht te krijgen in de geurbelasting ter plaatse van het plangebied aan de Olen 22a. Het blijkt dat de toetspunten allen een veel lagere geurbelasting geven dan de geurbelasting ter plaatse van De kuilen 4. Ter plaatse van de te realiseren woning bedraagt de geurbelasting maximaal 6,7 Ou/m³. Dit betreft het toetspunt 'Olen 22a 4'. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient ook beoordeeld te worden of het achtergrondniveau van geur acceptabel is. Conform de kaart behorende bij de 'Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij van Son en Breugel' (welke tevens de achtergrondbelasting voor het plangebied aan de Olen 22a in Nuenen weergeeft) is er ter plaatse van de te realiseren woning sprake van een achtergrondbelasting van 6-10 Ou/m³. Dit betreft een gebiedsvisie uit 2008. De verwachting is dat het achtergrondniveau sinds 2008 verder verbeterd is doordat meer bedrijven zijn gestopt. Dit blijkt ook uit de kaart omdat ter plaatse van De Kuilen 5a in de betreffende gebiedsvisie nog gerekend is met een geuremissie van 23.100 Ou/s. Deze bedraagt nu conform de vigerende vergunning/melding 19.222 Ou/s. Hieruit blijkt dat het achtergrondniveau ter plaatse van de te

realiseren woning maximaal 6-10 Ou/s kan bedragen, maar dat het aan-
nemelijk is dat het achtergrondniveau dichterbij 6 Ou/s dan bij 10 Ou/s
zal zitten. Het achtergrondniveau voldoet ruimschoots aan de streef-
waarde van 20 Ou/m³.

Conform de Verordening Ruimte 2014 dient voldaan te worden aan de
norm van 12% gehinderden binnen de bebouwde kom en 20% gehinder-
den in het Buitengebied. Conform Tabel A in bijlage 5 behorende bij het
geuronderzoek bedraagt het percentage geurgehinderden op grond van
een achtergrondniveau van 8 Ou/m³ 10%. Op grond van de voorgrond-
belasting van 7 Ou/m³ bedraagt deze conform Tabel B in **bijlage 5** 16%.
Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan het maximaal percentage gehinder-
den van 20% in het buitengebied.

*Als algehele conclusie geldt dat het aspect geur de voorgestane ontwik-
keling van de ruimte voor ruimte woning niet belemmert.*

5.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn
de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit
hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van
titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevol-
gen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelge-
ving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan
voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

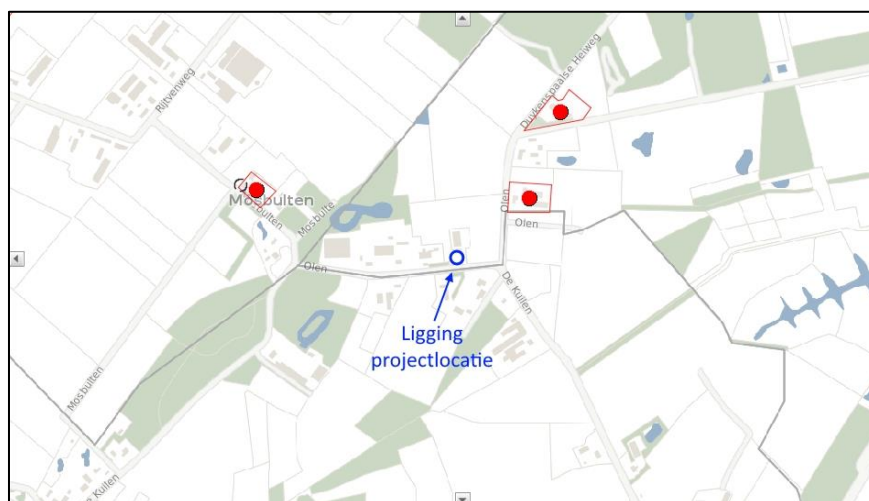
Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate
(NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering
voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex arti-
kel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt ge-
steld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toe-
name van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens
wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde
concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt over-
een met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling
NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet
in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn
stof en stikstofdioxide in de lucht.

*Onderhavige planontwikkeling leidt tot een toename van één extra wo-
ning in het gebied. Het plan is dan ook aan te merken als NIBM. Gecon-
cludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt
voor onderhavig plan.*

5.4. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



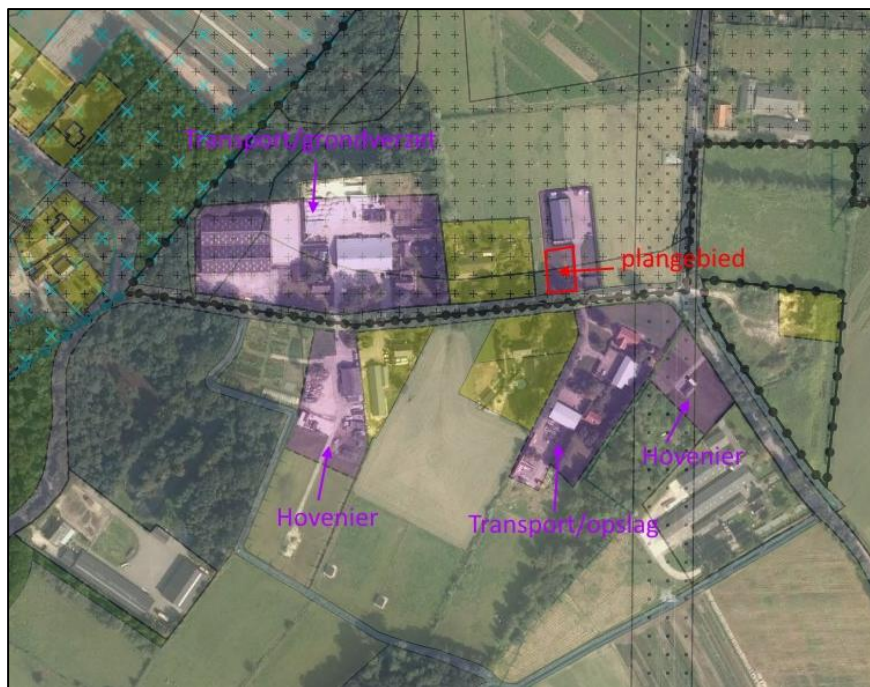
Uitsnede provinciale risicokaart en ligging projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich op geruime afstand van alle risicobronnen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een bovengrondse propaantank van 3 m³ ter plaatse van Olen 20 te Nuenen. Hieraan is geen pr 10 – 6 contour gekoppeld, maar geldt op basis van het Barim een veiligheidsafstand van 10 meter. De planlocatie bevindt zich ruim buiten deze veiligheidsafstand. De planlocatie bevindt zich verder tevens ruim buiten de risicosfeer van andere risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De toevoeging van een nieuwe woning is te beschouwen als een hindergevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' gelden indicatieve hinderafstanden. Ten aanzien van de ontwikkeling zijn de functies in de omgeving beoordeeld. In de onderstaande figuur staat onderhavige ontwikkeling en de bedrijfsbestemmingen in de omgeving weergegeven.



Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

In verband met de ligging van het perceel in een gemengde omgeving (bebouwingsconcentratie met een menging van woon- en bedrijfsfuncties) kunnen de richtafstanden als vermeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009' met één trede worden verlaagd.

Tegenover het plangebied bevindt zich aan De Kuilen 4 een transport/opslag bedrijf. De brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 30 meter. Na verlaging met één trede op grond van de benadering vanuit een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 15 meter ten opzichte van het bestemmingsvlak van dit bedrijf en derhalve buiten voornoemde richtafstand. Daarnaast betreft het de voorzijde van het bedrijf. Enkel ten aanzien van aan-en afvoerbewegingen kan er hinder ontstaan ter plaatse van het plangebied. Gezien de grootte en aard van het bedrijf valt niet te verwachten dat niet aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit voldaan kan worden. Daarnaast is de naastgelegen woonbestemming op kortere afstand van het bedrijf gelegen dan onderhavige ontwikkeling.

Het bedrijf wordt derhalve reeds beperkt door de ligging naast een woonbestemming.

Verder bevindt zich aan de Olen 21-23 een grondverzet en transportbedrijf. Ten opzichte van dit bedrijf bedraagt de afstand van onderhavige ontwikkeling ruim 70 meter (bedrijfswoning en tuin). Ten opzichte van het bedrijfsgedeelte bedraagt de afstand ruim 100 meter. Aan de richtafstand van 30 meter (en na voornoemde verlaging met één trede 10 meter) wordt ruimschoots voldaan. Ook voor dit bedrijf geldt dat de naastgelegen woonbestemming op kortere afstand van het bedrijf is gelegen dan onderhavige ontwikkeling.

Voor wat betreft de bedrijfsbestemming aan de Olen 22a en de op het voorterrein te projecteren woonbestemming geldt het volgende. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bedrijfsbestemming hebben betrekking op opslag. De bijbehorende grootste richtafstand voor het aspect geluid bedraagt hierbij 30 meter (en na voornoemde verlaging met één trede 10 meter). Uitgaande van een bestemmingsvlak 'Wonen' met daarin opgenomen een aanduiding 'bouwvlak' op een grotere afstand dan 10 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Bedrijf', kan worden vastgesteld dat ter plaatse wordt voldaan aan de richtafstanden als bedoeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.6. Geluid

5.6.1. Zones langs wegen

In artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn de geluidszones van wegen gedifferentieerd. De geluidszone van een weg is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden bij een ruimtelijke ontwikkeling als de onderhavige.

De relevante te beschouwen wegen in de buurt van de planlocatie zijn 'De Olen/ De Kuilen'. Deze wegen zijn te beschouwen als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Van gemeentewege zijn geen recente verkeerstellingen aanwezig voor wat betreft de aan te houden verkeersintensiteiten. In dat verband is een aanname gedaan dat, gebaseerd op de landelijke ligging van de locatie en de lage verkeersfunctie (erftoegangsweg buiten de bebouwde kom) van de weg in het totale verkeersnetwerk, maximaal 500 mvt/etmaal de planlocatie passeren.

De onderstaande afbeelding geeft de maatgevende omliggende wegen voor het plangebied te zien.

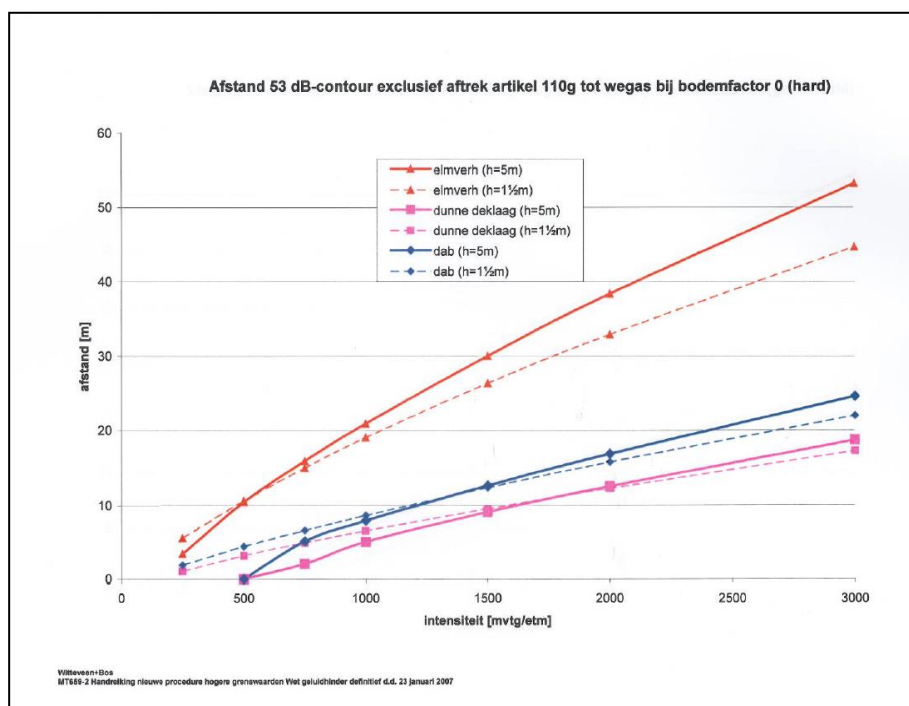


topografische kaart met daarop de maatgevende wegen 'Olen' en 'De kuilen' (bron: kademo.nl)

5.6.2. Motivatie wegverkeerslawaaï

In het kader van deze ontwikkeling kan worden volstaan met een indicatie van de mogelijke ligging van een 48 dB-contour als afgeleide van een beeld van de 53 dB-contour (vergunbaar met een procedure hogere grenswaarden Wgh). Hierbij kan gebruik worden gemaakt van hulpmiddelen die voor gemeenten beschikbaar zijn bij de beoordeling.

Onderstaande figuur uit de 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' van bureau Witteveen en Bos in opdracht van de regiegroep geluid limburg is hiervan een voorbeeld en geeft een beeld van de 53 dB-contour (vergunbaar met een procedure hogere grenswaarden Wgh). Het voorbeeld is als zodanig toepasbaar op onderhavige erf-toegangsweg.



Uitsnede van **bijlage 4** 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' Witteveen+Bos in opdracht van regiegroep geluid limburg

Uit bovenstaande figuur blijkt dat, uitgaande van een bodemfactor 0 (hard), een wegdekverharding DAB (niet geluidreducerend wegdek) en bij minder dan 500 mvt/etmaal de 53 dB-contour (vergunbaar met een procedure hogere grenswaarden Wgh) gelegen is op 5 meter van de wegas. Deze waarde is exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

In onderstaande ontwikkeling is sprake van een kortste afstand vanaf de wegas tot aan de rand van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen', waar de dichtstbijzijnde gevel van de woning kan worden gesitueerd (voorgevelrooilijn), van 15 meter. Uit bovenstaande figuur blijkt dat de geprojecteerde woning derhalve ruim buiten de 53 dB-contour valt (bezien vanuit de weg). Een normale gevel van een woning heeft volgens het Bouwbesluit een geluidwering van minimaal 20 dB. De binnenwaarde van 33 dB is daarmee ook gewaarborgd.

Er is hiermee ten aanzien van wegverkeerslawaai sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.7. Aanmeldingsnotitie MER (vormvrije mer-beoordeling)

Op 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging is onder andere: het meer in overeenstemming brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.

Hierbij hebben onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter gekregen. Met deze wijziging is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In algemene zin komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en dat voor activiteiten op die op de D-lijst zijn vermeld volgt dat óf een m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde is óf een motivering dat een m.e.r.(beoordeling) niet noodzakelijk is. Hierbij is de bij de activiteit behorende drempelwaarde onder andere van belang. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, conform het aangepaste Besluit m.e.r., is het type plan en het soort ontwikkeling van het plan van belang, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimte (SVIR).

Op 16 mei 2017 is voorts de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn (lees: project-m.e.r.) in Nederlandse wetgeving vertaald.

Het gaat om de Richtlijn 2014/52/EU (hierna: wijzigingsrichtlijn mer), die de Richtlijn 2011/92/EU wijzigt. Laatstgenoemde richtlijn gaat over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. De richtlijn bevat een aantal belangrijke wijzigingen om:

- de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken
- de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en
- de m.e.r.-procedure stroomlijnen met milieubeoordelingen van andere EU-regelgeving (denk aan de passende beoordeling)

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan voor de bouw van 1 woning. De activiteiten die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt behoren niet tot de C-lijst, waardoor er geen directe m.e.r.-plicht is. De voorgenomen ontwikkeling, behoort echter wel tot de D-lijst, namelijk onder nummer 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt.

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling is opgenomen in lijst D van het besluit m.e.r. Voor projecten groter dan 100 hectare en meer dan 2000 woningen dient altijd een m.e.r.- beoordeling

plaats te vinden. De omvang van dit project (1 woning) is zodanig beperkt dat er geen sprake is van overschrijding van de drempelwaarden. Dit betekent dat er een aanmeldingsnotitie / vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kan worden, welke in onderstaande nader wordt verwoord.

In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectenbeoordeling zijn een aantal beoordelingscriteria opgenomen.

Beoordeling (conform bijlage III EEG-richtlijn):

Kenmerken van het project:

De bouw van 1 woning is een project van marginale omvang. Van een woningbouwlocatie kan bij een dergelijke omvang van het initiatief nog niet worden gesproken. Er is geen sprake van gebruik van natuurlijke grondstoffen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico op ongevallen.

Plaats van het project:

De gronden zijn momenteel niet actief in gebruik in afwachting van de realisatie van de woning op het terrein. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied is niet aan de orde. Realisatie van het plan heeft geen relevante / significante effecten op waterhuishouding, verkeersaantrekkende werking luchtkwaliteit, bedrijfshinder en externe veiligheid. Dit blijkt uit de vorenstaande verantwoording die in dit bestemmingsplan is vervat.

Het plangebied ligt op voldoende afstand (meer dan 13 km) van Natura 2000 gebieden en zal geen relevante / significante invloed op deze gebieden hebben. De projectlocatie vormt het voorterrein van een bedrijfslocatie waar sprake is van opslag. Ten behoeve van het project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten leveren geen belemmering op voor de beoogde realisatie van een woning. De ingrepen in het bodemarchief voor de realisatie van de woning zullen zodanig zijn dat deze zijn vrijgesteld van nader onderzoek. De van toepassing zijnde archeologische dubbelbestemmingen (in verband met toepasselijke verwachtingswaarden) zijn op het bestemmingsplan van toepassing verklaard. Archeologie vormt in dit verband geen beletsel voor de ontwikkeling.

Kenmerken van het potentiële effect:

Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van: het bereik; een grensoverschrijdend karakter; de waarschijnlijkheid en de duur / frequentie / omkeerbaarheid.

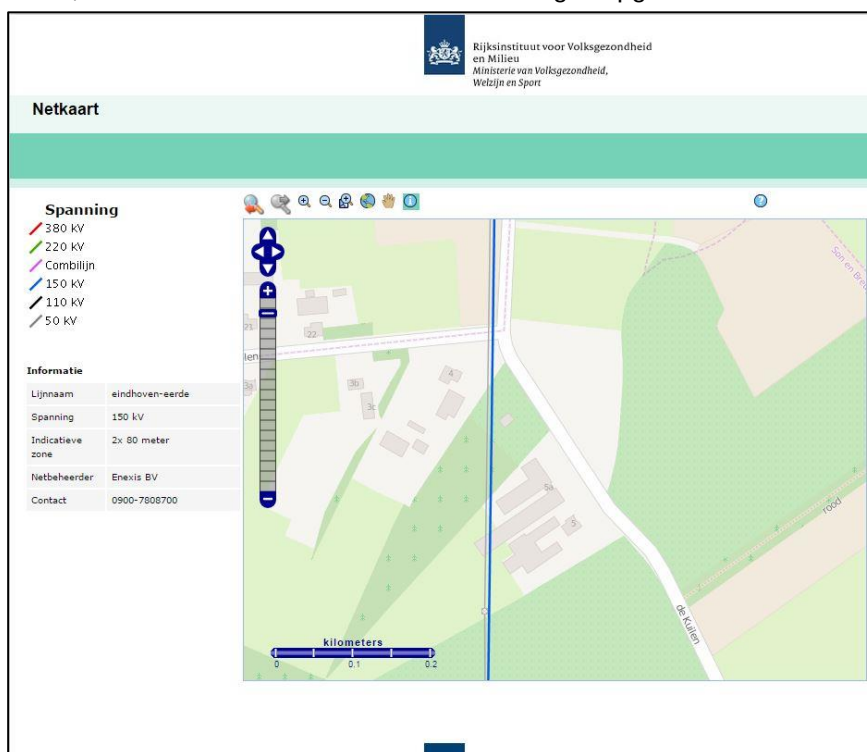
Conclusie:

De impact van de toevoeging van 1 woning is zeer gering. Een voortoets als bedoeld in de natuurbeschermingswet wordt daarmee niet noodzakelijk geacht. Tevens wordt op grond van de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde analyses en onderzoeken én het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit (vanaf 75 ha.), geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

6.1. Magneetveldzone

Nabij de planlocatie loopt een hoogspanningsleiding “Eindhoven-Eerde” van het type 150 kV. De indicatieve magneetveldzone bedraagt hierbij 2x80 meter. Betreffende informatie is te vinden op de netkaart van het RIVM, waarvan in onderstaande een afbeelding is opgenomen.



Indicatieve magneetveldzone 'Eindhoven – Eerde' (bron netkaart RIVM)

In het kader van wonen in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding is in 2005 door de toenmalige staatssecretaris van VROM de heer Van Geel een 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' opgesteld voor gemeenten, provincies en netbeheerders opgesteld.

Dit advies is nader toegelicht in de brief 'verduidelijking advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' d.d. 4 november 2008 van het voormalige ministerie van VROM.

In dit advies is het zogenaamde voorzorgsprincipe geformuleerd. Dit houdt in dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningsverbindingen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Dit advies is terug te vinden op de website van het RIVM (www.rivm.nl/hoogspanningslijnen). Het advies laat hierbij echter ook beleidsruimte na zorgvuldige afweging.

In het advies is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Uit het advies, en de bijlagen en aanvullingen

hierop, is op te maken dat er onder andere ook sprake is van een nieuwe situatie in de gevallen dat er nieuwe structuur- of bestemmingsplannen, dan wel wijzigingen in bestaande structuur- of bestemmingsplannen worden vastgesteld die overlappen met de indicatieve zones van een hoogspanningsverbinding.

In geval van vaststelling van een nieuw of wijziging van een bestaand bestemmingsplan is de gemeente het bevoegd gezag welke zal toetsen aan het advies en hierop zijn beleid zal bepalen. Indien voor de nieuwbouw een bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden nadat het advies uit 2005 van kracht is geworden zal er, volgens dit advies, sprake zijn van een nieuwe situatie. In dit geval zal de gemeente zelf zijn beleid moeten vaststellen omtrent het voorzorgsprincipe. Als het bestemmingsplan echter voor deze periode is vastgesteld is er sprake van een bestaande situatie en is het advies uit 2005 niet van toepassing.

Voor deze bestaande situaties geldt de Europese vigerende norm van 100 microTesla. In Nederland vallen de waarden behorende bij de hoogspanningsverbindingen ruim binnen deze norm.

Uit bovenstaande afbeelding van de netkaart van het RIVM blijkt de grootte van de indicatieve magneetveldzone. De indicatieve zone is berekend op basis van een aantal conservatieve aannames waarmee de magneetveldzone globaal wordt aangegeven. De magneetveldzone betreft de strook grond welke binnen de waarde van 0,4 μT valt. Deze waarde van 0,4 μT is geformuleerd in het zogenaamde voorzorgsbeleid welke van toepassing is op nieuwe situaties.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling van een gevoelige functie als de onderhavige woning binnen de betreffende indicatieve magneetveldzone wordt voorzien, dan geldt een onderzoeks- en verantwoordingsplicht in het kader van het bestemmingsplan naar de exacte waarde van de magneetveldzone.

In onderhavige planvorming is ervoor gekozen de bestemming 'Wonen' binnen de van toepassing zijnde indicatieve magneetveldzone te positioneren (dus binnen een afstand van 80 meter uit de hartlijn van de hoogspanningsleiding).

In verband met de afwijkende configuratie van de bovengrondse 150 kV lijn Eindhoven – Eerde tussen de masten 092 en 093 is aan de hand van een magneetveldzoneonderzoek tevens bekeken hoever de magneetveldzone op basis van berekening daadwerkelijk reikt en wat de sterkte van het magneetveld in microTesla (μT) is op maatgevende punten van het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' uit de hartlijn van de hoogspanningslijn.

In **bijlage 5** bij deze toelichting is het magneetveldzoneonderzoek 'Specifieke magneetveldzones in de nabijheid van de bovengrondse 150 kV lijn Eindhoven – Eerde, tussen de masten 092 en 093, in de omgeving van de kruising 'De Kuilen' (Son en Breugel) met de 'Olen' (Nuenen).' d.d. 23 augustus 2016 opgenomen. De conclusie luidt als volgt.

De specifieke magneetveldzones van de 150 kV lijn Eindhoven - Eerde zijn berekend voor het lijnsegment tussen de masten 092 en 093.

Binnen deze zones is de berekende magnetische veldsterkte groter dan 0.4 μ T en buiten deze zones kleiner dan 0.4 μ T.

De breedtes van deze magneetveldzones bedragen 2 x 145 meter..

Gerekend vanaf het hart van de HS lijn verloopt de sterkte van het magneetveld over het betreffende perceel Olen 22a van 2,4 μ T, (65 m afstand tot de HS lijn), tot 1,0 μ T, (100 m afstand tot de HS lijn).

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de laatste versie van de handreiking van het RIVM (versie 4.0) door een RIVM erkende deskundige partij (HKS consultancy). Uit het onderzoek blijkt een afgeronde magneetveldzone van 145 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn.

De berekening geeft een waarde tussen 1,0 en 2,4 μ T en laat dus een hogere waarde zien dan de op grond van het voorzorgsbeginsel geformuleerde 0,4 microTesla (μ T). Dit betekent echter nog steeds dat sprake is van een zeer lage waarde. Zeker wanneer dit wordt afgezet tegen de maximale waarde van 100 microTesla (μ T), welke voor bestaande situaties op grond van vorenstaande nog aanvaardbaar wordt geacht.

Voor nieuwe situaties is op grond van voornoemd 'verduidelijking advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' uit 2008 sprake van een afwegingsruimte / beleidsruimte voor magneetveldwaarden boven de 0,4 microTesla (μ T).

Bovenaangehaalde magneetveldwaarde is voorgelegd aan de gemeente Nuenen. De gemeente Nuenen heeft bovenstaande afgewogen en besloten gebruik te maken van voornoemde beleidsruimte en planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de vrijstaande ruimte voor ruimte woning, ter plaatse van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak 'Wonen', waarin sprake is van een maximale magneetveldwaarde tussen 1,0 (100 m afstand tot de HS lijn) en 2,4 (65 m afstand tot de HS lijn) microTesla (μ T).

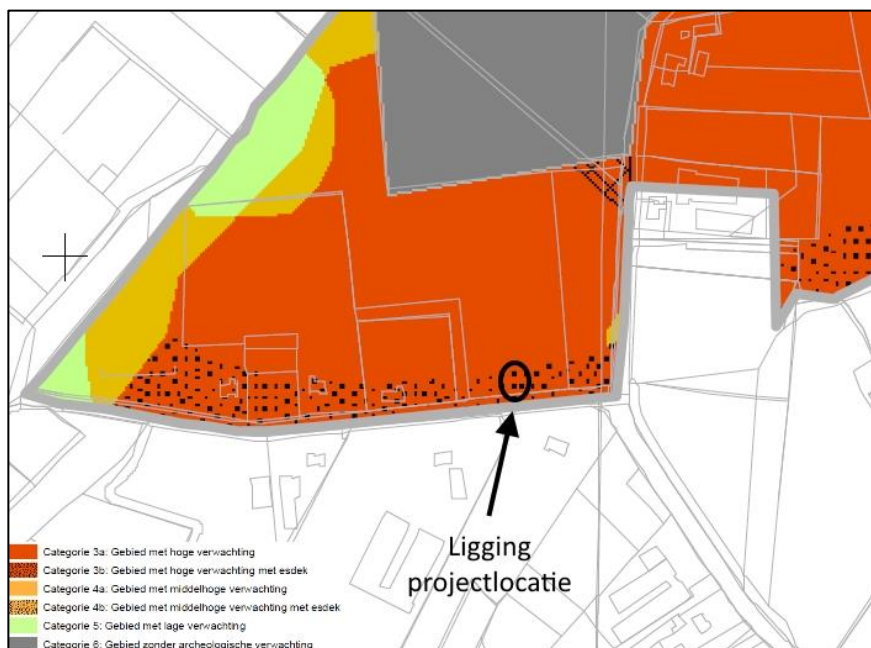
De volgende overwegingen zijn hierbij relevant:

- Door een aparte configuratie van de hoogspanningsleidingen wordt op deze locatie een hogere waarde berekend dan verwacht. Het gaat hierbij om een worst-case berekening. De werkelijke waarde zal lager zijn dan deze berekende waarde.

- Er is sprake van een zeer lage magneetveldwaarde. De waarde tussen de 1 en 2,4 microtesla is ruim lager dan de geldende maximale waarde voor bestaande situaties van gevoelige objecten van 100 microtesla en is lager dan de advieswaarde van 100 microtesla van de International Commission for Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP). Deze advieswaarden worden door de Europese Unie aanbevolen;
- Het betreft een enkele woning in het buitengebied in het duurdere segment, en niet de realisatie van een gehele woonwijk, waar naar verwachting geen gezinnen met jonge kinderen (de risicogroep) komen te wonen. Daarnaast worden eventuele nieuwe bewoners door middel van het bestemmingsplan gewezen op de hogere waarde;
- Een alternatieve positionering van de woonbestemming op deze locatie, die gunstiger is ten aanzien van de hoogspanningslijn, is niet mogelijk. Het bouwvlak van de woning is zoveel mogelijk afwaarts van de hoogspanningsleiding gepositioneerd.

6.2. Archeologie

Wanneer er bouwplannen zijn op een bepaald perceel, dient op basis van de Monumentenwet 1988 onderzocht te worden of sprake is van archeologische waarden. Op 27 mei 2010 heeft de gemeente Nuenen haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Nuenen

Op basis van voorgaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen 'Categorie 3a: Gebied met

hoge verwachting' en 'Categorie 3b: Gebied met hoge verwachting met esdek'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Bij onderhavige ontwikkeling gaat het om het realiseren van een woning. Dit betreft een normale woning in het buitengebied. De bodemingreep zal derhalve maximaal 250 m² bedragen. Dit wordt in het bestemmingsplan verankerd door het bouwvlak hier op af te stemmen. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.3. Flora en Fauna

In **bijlage 6** bij deze toelichting is een quickscan Flora en Fauna 'De Kuilen te Son en Breugel' (Rapportnummer: 16-0269) van Staro B.V. opgenomen.

Het in deze rapportage beschreven onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Inmiddels is de Flora en Faunawet vervangen door de Wet Natuurbescherming. De conclusies na wijziging van het wetelijk kader blijven echter onverkort van toepassing.

Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten. Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen en vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld. Aanvullend zal worden bepaald of voorgenomen ontwikkelingen effect hebben op de beschermde natuurwaarden van nabijgelegen natuurgebieden. Voor soortbescherming is de Wet natuurbescherming van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (o.a. Natura 2000) en het Nationaal Natuurnetwerk (NNN).

Ten aanzien van de relevante te beschouwen aspecten gelden op grond van de Quickscan de navolgende conclusies.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op meer dan 13 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het terrein behoort niet tot het NNN, maar ligt op ongeveer 120 meter afstand hiervan. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de Natura 2000-gebieden, gezien de kleinschaligheid van het project en de grote afstand tot de beschermde gebieden. De voorgenomen plannen zullen geen effect hebben op het NNN gezien de aard en de kleinschaligheid van de plannen.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie de tabel op de volgende pagina.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijk ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2

Het plangebied kan onderdeel vormen van het grotere leefgebied van steenmarter. De voorgenomen ontwikkelingen hebben echter geen negatief effect op deze zoogdiersoort.

Soorten van FFtabel 3

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de functie van het plangebied als foerageergebied. Met de voorgenomen ontwikkelingen verdwijnen geen mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. De houtsingel ten zuiden van het plangebied functioneert mogelijk als vliegroute voor vleermuizen. Aangezien aan deze houtsingel geen werkzaamheden zijn voorzien, is het uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op een mogelijk vliegroute van vleermuizen. Mogelijk migreert incidenteel een individuele poelkikker door het plangebied. Vanwege de inrichting vormt het plangebied geen essentieel landhabitat voor deze soort. Het is derhalve redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten tot gevolg heeft ten aanzien van de lokale populatie poelkikker.

Soorten van FFtabel vogels

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er ne-

gatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkelingen hebben dan geen negatief effect op algemene vogelsoorten.

Mogelijk behoort het plangebied tot het grotere leef- en foerageergebied van (enkele) vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest. Het plangebied vormt geen essentieel onderdeel van het grotere leef- en foerageergebied en in de omgeving blijft voldoende gelijksoortig gebied behouden. Het is zodoende redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan ten aanzien van het leef- en foerageergebied van vogels met een jaarrond beschermd nest.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	FFtabel 1	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	FFtabel 1	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Vogels (nest niet jaarrond beschermd)	Vogels	Foerageergebied	Nee	Nee	Verwijderen van begroeiing buiten het broedseizoen
Vogels (nest jaarrond beschermd)	Vogels	Onderdeel grotere leef- en foerageergebied	Nee	Nee	-
Steenmarter	FFtabel 2	Leefgebied	Nee	Nee	-
Poelkikker	FFtabel 3	Landhabitat (niet essentieel)	Nee	Nee	-
Vleermuizen	FFtabel 3	Foerageergebied	Nee	Nee	-

Tabel: Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Het aspect Flora en Fauna vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.4. Water

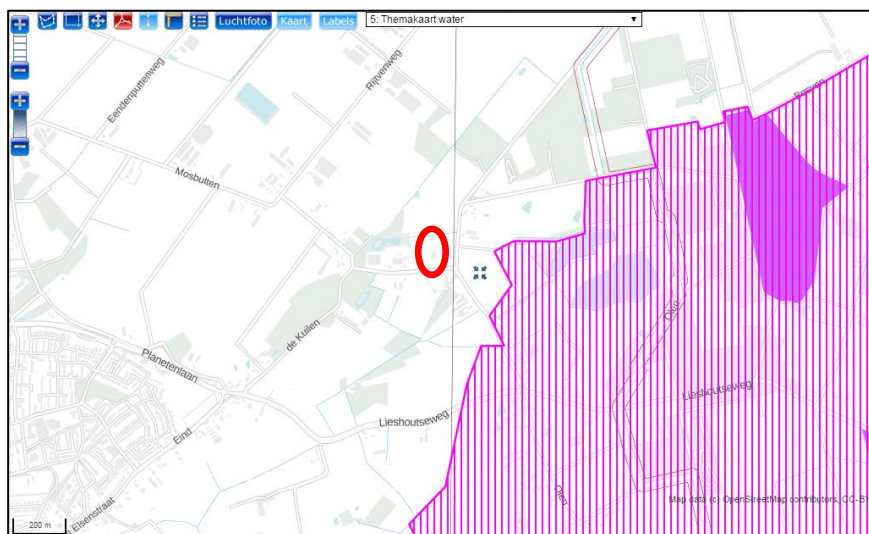
6.4.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

6.4.2. Rijksbeleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het beleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4.3. Provinciaal beleid



Uitsnede themakaart Water Verordening Ruimte

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het provinciale waterplan heeft de status van structuurvisie. De hoofddoelen uit het beleid zijn:

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

Het waterplan heeft een doorvertaling gekregen in de provinciale Verordening Ruimte, waarvan bovenstaande themakaart water is verbeeld. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen buiten de boringsvrije zone in verband met de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve consequenties voor wat betreft deze beschermingszone.

6.4.4. Waterschap de Dommel

Het waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol Water, is in 2015 vastgesteld en vanaf 1 januari 2016 actueel. In dit waterbeheerplan staan de activiteiten die het waterschap in de periode 2016-2021 gaat uitvoeren. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Direct rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen maatregelen gepland.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Daarnaast gelden Algemene regels die een vrijstelling inhouden van hetgeen is bepaald in de Keur. Voor zover niet aan de Algemene regels wordt voldaan, gelden de Beleidsregels welke worden toegepast op volgens de Keur vergunningplichtige activiteiten. De 'Handreiking Water-toets' geeft hierbij richting aan de toetsing en beschrijving van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op afvoer van hemelwater, watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Voor zover specifiek van belang voor onderhavige ontwikkeling, geldt op grond van artikel 15 lid 1 onder c van de Algemene regels van het waterschap de vrijstelling voor compenserende maatregelen in verband met het afvoeren van hemelwater via een toename van oppervlakteverhardingen van ten hoogste 2000 m². Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een toename van maximaal 250 m² verharding.

6.4.5. Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft. Ruimte wordt gevraagd voor de realisatie van de EVZ's. Het Waterschap staat voor de opgave om een deel van de EVZ te realiseren, nl. de eerste 10 m¹ van deze EVZ. Aan gemeenten en terreinbeheerders is gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor de realisatie van de resterende meters. De gemeente heeft daartoe een inspanningsverplichting op zich genomen. Onder de voorwaarden van een 100% bijdrage in de kosten door de provincie heeft de gemeente zich uitgesproken voor de resultaatsverplichting voor haar aandeel in de aanleg van EVZ's binnen de taakstelling van de KRW.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

De planlocatie ligt buiten het stedelijk gebied. De gemeentelijke taak beperkt zich hier tot de zorg voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriole-ring aangelegd. De te realiseren woning zal hierop worden aangesloten.

6.4.6. Beschrijving van het watersysteem



Afbeelding leggerkaart waterschap De Dommel

Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied zijn watergangen aanwezig. De watergangen en de beschermingszones maken geen onderdeel uit van het plangebied.

Bodem en grondwater

Voor wat betreft de bodemopbouw en het grondwater wordt opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van hoge zwarte enkeerdgronden welke leemarm en zwaklemig fijn zand bevatten (zEZ21-VI). Hierbij geldt een grondwatertrap VI met een bandbreedte van Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is dan te vinden op 120 cm of dieper beneden maaiveld. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt hierbij tussen de 13 en 14 meter (volgens AHN2) boven Nieuw Amsterdams Peil (N.A.P.).

Een GHG doet zich veelal alleen in de natte seizoenen en wintertijd voor. Bij een GHG beneden de 40 centimeter onder maaiveld ontstaan in zijn algemeenheid geen problemen voor het grondgebruik. Uiteraard dient hiervoor wel aandacht te zijn bij de bouw van een woning. Een voldoende ontwateringsdiepte is nodig om wateroverlast te voorkomen. Dit kan worden bereikt door ophoging van het maaiveld, drainage e.d.

Beschrijving toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt een woning gerealiseerd. Dit betreft een toename van verhardingen minder dan 2000 m² op grond waarvan in het kader van de recent vastgestelde keur en bijbehorende Algemene regels geen water compenserende maatregelen meer noodzakelijk zijn. Bij benadering is dit in onderstaande tabel weergegeven.

Oppervlaktes	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken	0	200
Terrein verharding	0	80
Onverhard terrein	720	440
Totaal	720	720

Om wateroverlast te voorkomen dient het hemelwater bij voorkeur echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Voor infiltratie is voldoende ruimte op het perceel. Er is reeds een afwateringssloot gegraven rondom de locatie.

Met betrekking tot de GHG van dieper dan 40 cm beneden maaiveld, geldt dat dit bij de uitwerking van het bouwplan een aandachtspunt zal zijn. Bij de uitwerking van het bouwplan zal duidelijkheid ontstaan of maatregelen noodzakelijk zijn, zoals drooglegging of een ophoging van het maaiveld e.d. In geen van de gevallen zal dit echter in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit verband worden deze maatregelen nu niet nader geconcretiseerd.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar via een infiltratiesloot in de bodem worden geïnfiltreerd en worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem van de gemeente. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water

wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Watertoets

Voor onderhavig plan is een watertoets uitgevoerd. Deze is vervat in de hierboven opgenomen beschrijving. Vanwege de beperkte toevoeging van verharding (minder dan 2000 m²) zijn op grond van de bij de Keur behorende Algemene regels geen water compenserende maatregelen nodig.

6.4.7. Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

6.5. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van een woning waarbij parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Hierbij zal tenminste worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar. Er is een bestaande ontsluiting van het achterliggende bedrijfsgebouw. Deze ontsluiting zal in de nieuwe opzet ook gebruikt gaan worden ten behoeve van de nieuwe woning. De parkeerplaatsen aansluitend hieraan worden gerealiseerd. De ligging van de parkeerplaatsen is afhankelijk van het bouwplan.

6.6. Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

7. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Bovendien zijn in de exploitatieovereenkomst randvoorwaarden opgenomen, zoals de landschappelijke inpassing van het plan. Tenslotte maakt tevens een planschadeovereenkomst deel uit van de exploitatieovereenkomst, waarin de opdrachtgever zich bereid verklaart om de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

8. PROCEDURE

8.1. Vooroverleg en inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen met ingang van 16 februari 2018 tot 30 maart 2018. Tijdens deze periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders voorts bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

In het navolgende zijn de ontvangen vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Vooroverlegreactie Waterschap:

Het waterschap kan instemmen met deze ontwikkeling. Er wordt in dit plan op een goede manier, conform gemeentelijk hemelwaterbeleid omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Hemelwater wordt afgevoerd naar infiltratievoorzieningen op het perceel.

De vooroverlegreactie leidt hiermee niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie provincie:

Door de provincie wordt het volgende opgemerkt. Met betrekking tot de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en de planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie hebben wij geen opmerkingen. Wij missen alleen nog een goede landschappelijke inpassing die in de planregels moet zijn verzekerd.

Als gevolg van deze vooroverlegreactie is invulling gegeven aan een landschappelijke inpassing welke een borging meekrijgt in de bestemmingsregels. De landschappelijke inpassing is als bijlage bij de planregels gevoegd.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor eenieder in het kader van de zienswijzeprocedure gedurende 6 weken, vanaf 7 september 2018 tot en met 18 oktober 2018.

Waterschap De Dommel heeft bij brief van 18 september 2018 aangegeven graag bij vaststelling de planregels nog te laten aanvullen door het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ in de begrippenlijst (Artikel 1) op te nemen.

Hierbij wordt het volgende tekstvoorstel voor de begripsbepaling aangedragen:

“Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc”.

De gevraagde aanpassing wordt door middel van een gewijzigde vaststelling in de planregels van het bestemmingsplan doorgevoerd.

8.3. Vaststelling

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend of degenen die reageren op een bij vaststelling gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State tijdens de periode van terinzagelegging in het kader van de beroepsprocedure.

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

1. Schets planvoornemen
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Geuronderzoek
4. Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten
5. Magneetveldonderzoek
6. Quicksan Flora en Fauna
7. Nota van zienswijzen 'Olen 22a, Nuenen'

