

Ontwerpbestemmingsplan

Emmahof, Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten



Ontwerpbestemmingsplan

Emmahof, Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

December 2023

Projectgegevens:

TOE02-NXT001-01C

REG02-NXT001-01A

TEK02-NXT001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0820.BPEmmahof-C001

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	13
3.3	Beeldkwaliteit	14
4	Beleidskader	15
4.1	Nationaal beleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	19
4.4	Gemeentelijk beleid	24
4.5	Conclusie	27
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Archeologie	30
5.3	Cultuurhistorie	31
5.4	Water	31
5.5	Geluid	38
5.6	Luchtkwaliteit	38
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Flora en fauna	41
5.9	Stikstofdepositie	48
5.10	Hinderlijke niet-agrarische bedrijvigheid	48
5.11	Geurhinder agrarische bedrijvigheid	50
5.12	Licht	51
5.13	Gezondheid	51
5.14	Kabels en leidingen	53
5.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
6	Uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

7	De bestemmingen	57
7.1	Het juridische plan	57
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	57

Bijlagen

1. Parkeeronderzoek Emmastraat en omgeving, Nuenen, Buitenruimte 5 juni 2023.
2. Verkennend bodemonderzoek Emmastraat 4 Nuenen, Aeres Milieu, 16 september 2014.
3. Nuenen, Emmastraat, Gemeente Nuenen (NB) Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O), Transect B.V., 15 september 2023.
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Emmastraat Nuenen, De Roever Omgevingsadvies, 12 september 2023.
5. Quicksan soortenbescherming Emmastraat te Nuenen, Exlan, 22 augustus 2023.
6. Rapportage M - QUO-29573-J1H9C5 - Voortoets Stikstofdepositie – Emmahof Nuenen, Van Empel Milieuadvies, 13 september 2023.
7. MEMO – Emmahof te Nuenen - Aanvullende berekeningen naar aanleiding van actualisatie AERIUS-Calculator, Van Empel Milieuadvies, 9 oktober 2023.
8. AERIUS_projectberekening aanlegfase, Van Empel Milieuadvies, d.d. 17 november 2023.
9. AERIUS_projectberekening gebruiksfase, Van Empel Milieuadvies, d.d. 17 november 2023.
10. Omgevingsdialoog - Ontwerp Emmahof Nuenen - 3 april 2023.
11. Omgevingsdialoog - Participatieverslag 13 juni 2023.
12. Omgevingsdialoog - Vragenlijst omwonenden met antwoorden.
13. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 2 oktober 2023.
14. Emmahof Nuenen, Beeldkwaliteitplan, Nexit Architecten, 5 december 2023.
15. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Emmahof Nuenen, UrbiTom, 3 december 2023.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Emmastraat 4 te Nuenen is er het voornemen om op een braakliggend terrein, waar tot 2015 basisschool Het Palet heeft gestaan, te komen tot een wooninbreiding met 12 seniorenwoningen.

De raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft besloten dat het plangebied zal worden aangewend voor de bouw van seniorenwoningen. Hiertoe is in 2021 door de gemeente een aanbesteding uitgeschreven. De opdracht voor nadere uitwerking van het plan is gegund aan de combinatie van NEXIT-architecten, Cornelis Huygens projectontwikkeling en makelaar/vastgoedadviseur Jaco Wiegersma.

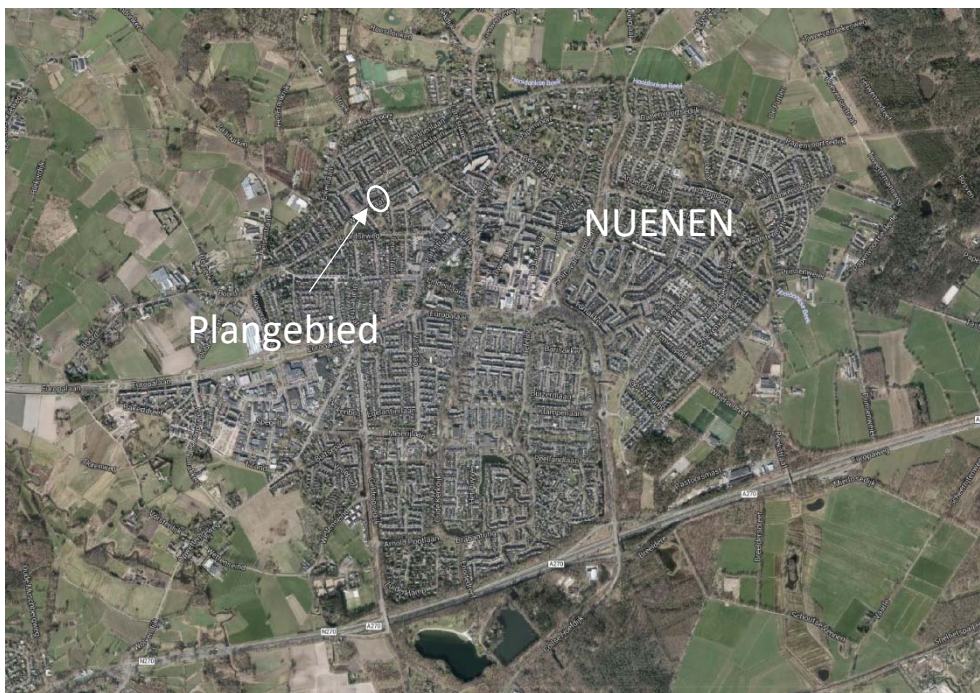
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De geldende bouwvlakken en bouwhoogten sluiten niet aan bij het bouwplan.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld waarin de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het plangebied te komen.

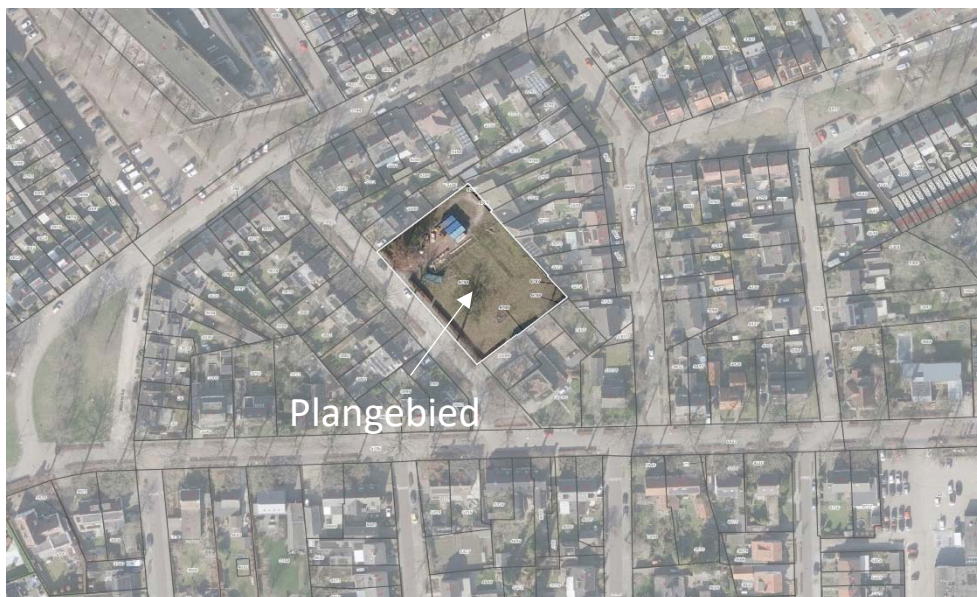
1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie E, nummers 9767, 9768 en 9798. Totaaloppervlakte van het plangebied bedraagt 2.660 m².

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Emmastraat. Aan de overige zijde grenst het plangebied aan woonpercelen.



Ligging plangebied binnen Nuenen (Bron: kadastralekaart.com 2023)

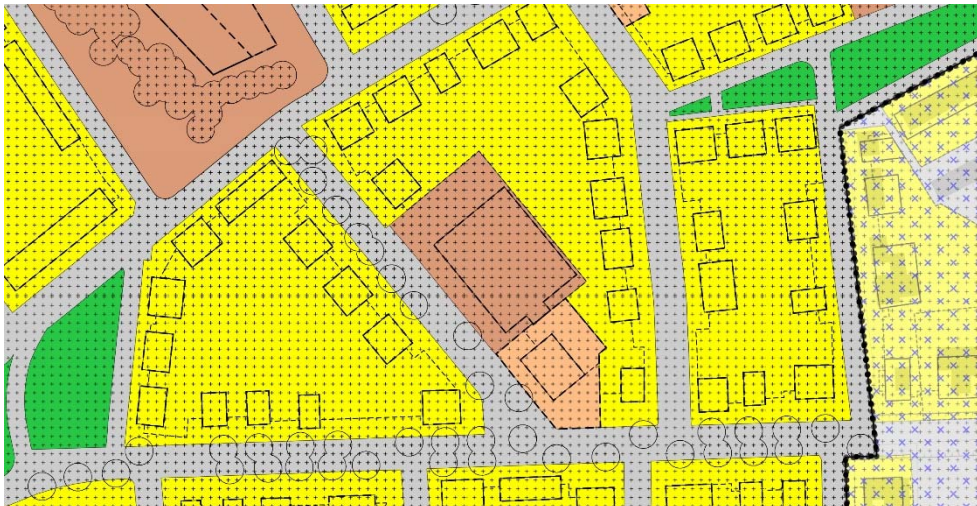


Ligging plangebied in omgeving (Bron: kadastralekaart.com 2023)

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplan 'Nuenen-Noordwest'. De bestemming maatschappelijk, centraal op de kaart, betreft het plangebied (Bron: Ruimtelijke Plannen)

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Nuenen-Noordwest' (NL.IMRO.0820.BPNuenenNoordwest-D002) vastgesteld op 27 juni 2013. Voor het plangebied gelden de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoog'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak gesitueerd, waar een maximum bouwhoogte van 4m is toegestaan.

De voorziene ontwikkeling naar een woonbestemming past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat een partiële herziening van het bestemmingsplan aan de orde is.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7, ten slotte, wordt nader ingegaan op juridische aspecten.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De Emmastraat is een oude weg, die tot begin jaren '50 een onbebouwde weg in het buitengebied van Nuenen was.

In 1951 is op de hoek van de Boordseweg en de Emmastraat de Ds. G.F.C. Bakkerschool in gebruik genomen, de eerste protestantse school van Nuenen. De school is nadien uitgebreid met twee kleuterklassen en later tot een volledige lagere school met zes klassen. De nieuwbouw in de Emmastraat werd medio 1971 in gebruik genomen. Na jaren van leegstand (sinds omstreeks 2010) werd deze school, die inmiddels Het Palet heette, in 2015 gesloopt. Op de plek van de school is nu een braakliggend terrein aanwezig, dat het plangebied vormt voor het initiatief, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

In het begin van de jaren '60 is de Emmastraat onderdeel geworden van een planmatige woonuitbreiding (Nuenen-Noordwest). De eerste woningen langs de Emmastraat verschenen in 1960.

De woningen zijn opgetrokken in 2 bouwlagen met kap en zijn overwegend halfvrijstaand. Het pand aan de zuidzijde van het plangebied (Emmastraat 2-4) heeft geen kap, maar is afgedekt met een plat dak, evenals de bebouwing van de voormalige basisschool Het Palet.

De Emmastraat is een groene straat, die begeleid wordt door zomereiken en beukenhagen.

2.2 Functionele structuur

Nuenen-Noordwest, waar de Emmastraat deel van uitmaakt is vooral een woongebied. Het ligt tegen het dorpscentrum van Nuenen aan. Rond het plangebied zijn de volgende niet-woonfuncties aanwezig:

Ten noorden van het plangebied ligt de brede school De Dassenburcht. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een perceel dat in gebruik is bij een fotostudio/balletschool.

Foto's bestaande situatie



Het plangebied vanaf de noordwestzijde



De Emmastraat vanaf de Weverstraat met linksachter het plangebied



De Emmastraat vanaf de Boordseweg met rechtsachter het plangebied



Belendend perceel aan noordzijde plangebied (Emmastraat 10-12)



Belendend perceel aan zuidzijde plangebied (Emmastraat 2-4)

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk



Bebouwing

In het plangebied wordt voorzien in seniorenwoningen, die in overleg met toekomstige bewoners, levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd met het essentiële woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer) op de begane grond.

Het betreft 2 blokjes halfvrijstaande grondgebonden woningen en 2 blokjes woningen, die eruit zien als 3 aangegebouwde grondgebonden woningen, maar die feitelijk elke bestaan uit 2 grondgebonden woningen en 2 appartementen.

In het plangebied heeft een school gestaan (basisschool Het Palet), die afgedekt was met plat dak, evenals de bestaande bebouwing aan de Emmastraat 2 en 4.

De nieuwe woningen zijn eveneens afgedekt met plat dak, net als de oorspronkelijke bebouwing. Met de toepassing van een plat dak wordt de ruimte op de verdieping beperkt, wat past bij een seniorenwoning. De woonbebouwing wordt opgetrokken in 2 bouwlagen, waarmee zij aansluit op de bouwhoogten van de omliggende bestaande woningen.

De entree tot het hofje wordt gemarkeerd doordat de appartementen aan weerszijden van de entree een balkon krijgen. Hier wijkt de bebouwing op de verdieping terug.

Groen

De Emmastraat is een groene straat met haag- en boombegeleiding. De zomereiken in de openbare ruimte van de Emmastraat hebben een beschermde status en worden dus gehandhaafd. De bomen op eigen terrein hebben geen formele status vanuit gemeentelijk beleid. Dit betreft de bomen die binnen de begrenzing van het plangebied staan.

De hagen in de Emmastraat zullen, net als de zomereiken gehandhaafd worden, omdat zij bijdragen aan het groene beeld van de straat, maar ook omdat dit de groeiplaats is van de bestaande bomen.

Er dient voldoende afstand te zijn tussen de bestaande bomen in de Emmastraat en de nieuwe bebouwing. Hiervoor wordt als vuistregel aangehouden dat de bebouwing op minimaal de buitenkant van de boomkronen + 1,5 m wordt gesitueerd. Met deze marge waaien geen takken tegen ruiten en wordt buiten het wortelstelsel van de bomen gebleven, dat ongeveer even ver reikt als de boomkroon.

Er is 1 zomereik aan de zuidwestzijde van het plangebied, die met zijn kroon binnen de planbegrenzing komt.

In onderstaande afbeelding zijn de luchtfoto van 2023 en de verbeelding over elkaar geprojecteerd en is digitaal de afstand tussen de bestaande (ongesnoeide) boomkroon en de bouwmogelijkheid voor woningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, aangegeven. Deze bedraagt 2,4 m, dus ruimschoots meer dan de voornoemde marge van 1,5 m.



Huisaansluitingen kunnen buiten de boomkroon/het wortelstelsel gesitueerd worden: de middelste woning kan een huisaansluiting via het achterpad op de kabels/leidingen in het hofje krijgen.

In de uitvoeringsfase zal door een deskundige moeten worden aangegeven hoe de boom beschermd kan worden tijdens bouwwerkzaamheden (bouwhek, platen op de bodem die de wioldruk verdelen e.d.).

Op de grens van openbaar en privé is aan de straatzijde een haag aanwezig. Deze haag komt, behalve op de plekken waar in- en toeritten tot de woninglocatie komen, terug als groen element aan de straat. Ook wordt de bestaande beukenhaagbegeleiding van de rijbaan van de Emmastraat ter hoogte van het plangebied versterkt door, op de plaatsen waar geen langsparkeren is voorzien, deze nieuw aan te planten.

Het terrein van de basisschool (vroegere situatie) was goeddeels verhard. De diepe voortuinen aan de Emmastraat/ de tuinen bij de woningen en de hagen in de openbare ruimte maken dat het plan er aanmerkelijk groener uit zal zien dan de oorspronkelijke situatie.

Het hofje zelf krijgt een centrale groenstrook, waardoor er minder zicht is op de achterzijde van het hofje, waar dit grenst aan de achterpercelen van de bebouwing langs de Julianastraat. Tegen deze achterpercelen zal voorzien worden in een groenproject (zie ook paragraaf 4.4.3 van deze toelichting).

De parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden uitgevoerd met grasblokken. Aan de zuidzijde van het hofje wordt voorzien in overdekte stallingsplekken voor fietsen.



Schetsvoorstel – begane grond



Schetsvoorstel – verdieping



Voor aanzicht - straatbeeld Emmastraat



Achteraanzicht woningen Emmastraat



Impressie: aanzicht vanaf de overzijde van de Emmastraat



Impressie: nieuwe situatie aan de Emmastraat



Impressie: entree tot de Emmahof vanaf de overzijde van de Emmastraat



Impressie: De Emmahof, richting Emmastraat

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor seniorenwoningen, waarvan 30% in de sociale sector.

Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Emmastraat, een woonstraat die gelegen is tussen de Boordseweg en de Weverstraat. Vanuit deze straten zijn eenvoudig hoofdwegen als de Europalaan, Smits van Oyenlaan en Broekdijk te bereiken.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die door de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten gehanteerd worden. Dit betreft de richtcijfers volgens het CROW. Deze zijn vervat in brochure nr. 381 van het CROW: 'Toekomstbestendig parkeren'.

Nuenen wordt door het CBS aangemerkt als matig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 3). Het plangebied ligt in een zone die in de CROW-brochure wordt gekwalificeerd als 'rest bebouwde kom'.

In het voorlopig ontwerp is voorzien in 4 x 2 opstelplaatsen achter elkaar en in 4 x 2 opstelplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Voor bezoekers zijn er 4 parkeerplaatsen voorzien langs de Emmastraat in de openbare ruimte.

Door het bureau Buitenruimte is onderzocht of met deze parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeereis vanuit de gemeente. Ook is aan de hand van tellingen rondom het plangebied onderzocht of de huidige bezettingsgraad het bezoekersparkeren in de openbare ruimte toelaat.

De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Geconstateerd is dat voldaan wordt aan de parkeereis en dat de bezettingsgraad van parkeerplaatsen rond het plangebied ruimschoots beneden de 85% blijft, waarmee ook het bezoekersparkeren in de openbare ruimte goed acceptabel is bevonden.

3.3 Beeldkwaliteit

Bebouwing

Het bouwplan is goedgekeurd door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK).

Het advies van het TRK is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Openbare ruimte/buitenruimte

De buitenruimte van het Emmahof zal in nader overleg met de gemeente Nuenen worden gematerialiseerd. Dit overeenkomstig de wijze van beheer en onderhoud die nog nader definitief moeten worden bepaald.

Het voornemen is om de parkeervakken aan de straatzijde uit te voeren met grastegelverharding. Toegangspaden vanuit de openbare ruimte naar de woningen worden uitgevoerd met tegels of klinkers. Voor het semi-openbare binnenterrein is halfverharding met een voor auto's geschikte grindplaat ondergrond het uitgangspunt.

Verder wordt er voorzien in diverse terreinbeplantingen conform het advies van de groenadviseur. Erfafscheidingen uit te voeren met groenschermen en/of hagen.

Ophaalplek afval aan de Emmastraat nabij de entree tot de Emmahof.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, waarvan de inwerkingtreding voorzien is op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 juli 2017 is art. 3.1.6, lid Bro gewijzigd en is een 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel gehad om de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. In de wijziging is bepaald dat bij een juridisch verbinden ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving moet worden opgenomen die de behoefte aan deze ontwikkeling inzichtelijk maakt.

Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom niet binnen stedelijk gebied in deze ontwikkeling kan worden voorzien.

Hierbij is echter niet aangegeven wat de motivering van de behoefte concreet moet omvatten.

Sinds de inwerkingtreding van deze wijziging van het Bro heeft de Afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie hieraan veelvuldig verder invulling gegeven. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Hierbij zijn de volgende vragen te beantwoorden:

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Indien een vraag negatief wordt beantwoord, dan is de volgende vraag in deze 'ladder' niet (verder) van toepassing, of kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 12 nieuwe woningen. Bij meer dan 11 woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Het woonbeleid voor het Stadsgewest Eindhoven is vervat in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022. Dit is onderschreven door 9 deelnemende gemeenten, waaronder de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Inbreiding en bouwen voor doelgroepen, zoals starters en senioren is hierin beleid.

In paragraaf 4.3 van deze plantoelichting wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan deze opgave wordt voldaan.

De 12 nieuwe woningen voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de provinciale prognosecijfers uit 2020 minimaal 665 woningen tot 2030 en 855 woningen tot 2040 bedraagt.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling is gelegen in het stedelijk gebied van Nuenen (concentratiegebied verstedelijking), zoals opgenomen in de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 augustus 2023).

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de woningbouwlocatie waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld (IOV). Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Meest recente actualisatie van de IOV betreft de geconsolideerde versie die op 1 augustus 2023 is vastgesteld.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2024 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn erop gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'concentratiegebied verstedelijking'.

Het gebied is ook aangeduid als gebied waar een verbod op uitbreiding van veehouderijen geldt en als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen.

Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden.

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van 12 wooneenheden is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in concentratiegebied verstedelijking en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woningbouwafspraken

Met diverse partijen wordt intensief samengewerkt t.a.v. woningbouwafspraken. Dit komt voort uit het gegeven dat de woningmarktprocessen regionaal zijn en het feit dat de keuze van mensen voor een woning niet enkel bepaald wordt door de kwaliteit van de woning maar minstens zozeer door de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen. Daarom werkt de gemeente Nuenen c.a. samen met de andere gemeenten in de regio en met de provincie.

4.3.2 Afsprakenkader Wonen SGE 2022

Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nuenen, alsook door de raden van de andere 8 gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De provincie Noord-Brabant heeft ook met deze afspraken ingestemd. In het Afsprakenkader zijn afspraken vastgelegd over het bouwen van voldoende woningen en over de kwaliteit daarvan. Bouwlocaties moeten elkaar versterken in plaats van elkaar concurreren. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De gemeenten willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat betekent ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurering en transformatie van bestaande bouw. In het Afsprakenkader staat omschreven welke plannen regionaal dienen te worden afgestemd: 'behalve inbreidings-, herstructurering, en transformatie locaties worden alle nieuwe bestemmingsplannen, - herzieningen en actualisaties op elkaar afgestemd. Deze plannen zijn in de stedelijke concentratiegebieden, en dus ook in de kern Nuenen, groter dan 75 woningen en in de kernen in landelijk gebied groter dan 25 woningen.' Voorliggend

plan past binnen regionale afspraken en valt buiten de meldplicht aan het regionale coördinatieteam. Het betreft 12 wooneenheden op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Met een toegestaan maximum van meer dan 11 woningen is de ontwikkeling overigens wel ladderplichtig in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.3.3 Kwantitatieve onderbouwing

Voor de kwantitatieve regionale afstemming vormen de provinciale prognosecijfers 2020 de ondergrens. Hierbij gaat het voor de gemeente Nuenen om een woningbehoefte van 665 woningen in de periode 2021-2030 en van 855 woningen in de periode 2021-2040.

In het BO Wonen van 26 november 2020 is tussen het Rijk en de provincie afgesproken dat de gemeenten in de stedelijke regio's de komende 10 jaar gaan programmeren op 130% ten opzichte van de provinciale prognose. Deze plancapaciteit betreft vooral binnenstedelijke locaties. De focus ligt op de uitvoering en versnelling van de plannen.

In het 'Actieplan versnelling woningbouw SGE' is de noodzaak om op korte termijn meer plannen op voorraad te hebben om planuitval en vertraging te kunnen opvangen nogmaals bevestigd.

In de Woondeal is afgesproken met Rijk en Provincie om binnen het SGE de komende 20 jaar (tot 2040) 62.000 woningen te bouwen. Op dit moment zitten de SGE-gemeenten met de bestaande plannen en ambities aan een planvoorraad van 74.000 woningen voor de gehele periode tot 2040. Deze planvoorraad van 120% ten opzichte van de Woondeal en MIRT-ambitie geeft voldoende zekerheid op het daadwerkelijk realiseren van de afgesproken woningbouwopgave. Nieuwe planlocaties zijn daarom (met de kennis van vandaag) niet nodig.

Dit betekent niet dat de SGE-gemeenten nieuwe capaciteit op een onvoorziene inbreidingslocatie zullen tegenhouden. Maar er wordt niet actief gezocht naar nieuwe locaties. De focus ligt op het daadwerkelijk realiseren van de plannen die nu in voorbereiding zijn ("van ambities naar zachte plannen en zachte capaciteit hard maken").

Om continuïteit te behouden in de bouwproductie sturen we op anticyclisch bouwen: het stimuleren van bouwen in laagconjunctuur en niet overprogrammeren boven 130% in tijden van hoogconjunctuur. Dit onderstreept het belang van monitoring.

Met het beleid om vooral inbreiding te stimuleren en alleen uit te breiden wanneer hieraan een aantoonbare behoefte bestaat, past de kleine inbreidingslocatie van 12 woningen binnen het woningbouwbeleid van het SGE en draagt deze bij aan het voorzien van woningen voor de lokale behoefte.

4.3.4 Kwalitatieve onderbouwing: Brainport Principes

Voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven geldt dat alle nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven (oktober 2017).

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
- Medio 2019 is een zevende principe toegevoegd:
7. Gezonde verstedelijking.



Voor alle ontwikkelingen in Nuenen waarbij minder dan 75 woningen mogelijk worden gemaakt, vindt geen regionale toets plaats door het onafhankelijk Coördinatieteam Wonen, maar wordt wel verantwoord dat is voldaan aan de 7 Brainport Principes. Dat is bij dit plan van toepassing.

4.3.5 Verantwoording Brainport Principes

1. Koesteren van identiteit - Goed

Wat is het DNA van de plek?

- De Emmastraat is een oude landweg, die in de jaren '60 van de vorige eeuw deel is geworden van een planmatige uitbreiding met overwegend grondgebonden woningen in 2 lagen met kap. Langs de Emmastraat betreft dit vooral halfvrijstaande woningen. In het plangebied heeft een school gestaan (basisschool Het Palet), die afgedekt was met plat dak, evenals de bestaande bebouwing aan de Emmastraat 2 en 4. De nieuwe woningen zijn eveneens afgedekt met plat dak, net als de oorspronkelijke bebouwing. Het betreft woningen die, in afstemming met bewonerswensen, levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd met het essentiële woonprogramma (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer) op de begane grond.
- De Emmastraat is een groene straat met haag- en boombegeleiding. Op de grens van openbaar en privé is aan de straatzijde een haag aanwezig. Deze haag komt, behalve op de plekken waar in- en toeritten tot de woninglocatie komen, terug als groen element aan de straat. Het terrein van de basisschool (vroegere situatie) was goeddeels verhard. De diepe voortuinen aan de Emmastraat/ de tuinen bij de woningen maken dat het plan er aantrekkelijk groener uit zal zien dan de oorspronkelijke situatie.

Wat is de dichtheid: wonen vs. Landschap (beleving)?

- Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing (basisschool) is er sprake van een afname van de bebouwingsdichtheid. Het betreft 2 blokjes halfvrijstaande grondgebonden woningen en 2 blokjes woningen, die eruit zien als 3 aaneengebouwde grondgebonden woningen, maar die feitelijk elke bestaan uit 2 grondgebonden woningen en 2 appartementen. Qua bebouwingsdichtheid komt het plan meer in balans met de omgeving dan in de oorspronkelijke situatie.

Individueel vs. collectief (wonen, parkeren, tuin, openbare ruimte)?

- Een deel van de woningen oriënteert zich op de Emmastraat, waardoor de woningen contact maken met deze straat. Een deel van de woningen oriënteert zich op een verkeersluw hofje, dat uitnodigt om elkaar te ontmoeten en dat openbaar toegankelijk is en daardoor ook bijdraagt aan contactmogelijkheden met de buurt.

Wat is de sociaal-maatschappelijke bijdrage (meer dan wonen)?

- minimaal 30% van de woningen in het plan zal gerealiseerd worden in de sociale sector.
- Binnen het plan Emmahof zal een groenproject ter hand worden genomen, waarvan de uitvoering en het onderhoud

Hoe is kwaliteit gedefinieerd/ gegarandeerd (keurmerk/ professionaliteit/vakmanschap)?

- Het plan is in handen van een team van professionals (ontwikkelaar, architect, groenadviseur en overige adviseurs) die in samenspraak met de buurt, de toekomstige bewoners en de gemeente de kwaliteit van het proces en het eindresultaat bewaken.

Wat is de beeldkwaliteit (architectuur en materiaalgebruik in relatie tot stedenbouw en landschap)?

- Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar de beeldkwaliteitparagraaf, die is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting.

2. Ruimte voor innovatie – Voldoende*Hoe wordt omgegaan met duurzaamheid?*

- De woningen worden BENG (Bijna Energie Neutraal) gebouwd.
- De woningen worden gasloos gebouwd.
- Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd (infiltratie hemelwater op eigen terrein) en klimaatadaptief (voldoende bergingscapaciteit, ook bij overvloedige neerslag).
- Er wordt gebruik gemaakt van zonneënergie (PV-panelen op platte daken, door een opstaande rand vanaf de straat aan het oog onttrokken). De mogelijkheden voor het toepassen van PVT-panelen, vloerverwarming en –koeling worden onderzocht.
- Voorzover niet in gebruik voor zonnepanelen, kunnen de platte daken als groen dak worden uitgevoerd.
- Goede expositie van woningen op de zon (door plat dak is oriëntatie van PV-panelen eenvoudig te optimaliseren).
- Gasloos bouwen -> warmtepomp

3. Invloed voor bewoners - Goed

- Het betreft woningen voor senioren. Tijdens het ontwerptraject is er voor toekomstige bewoners ruimte om in een interactief proces mee te denken over woningplattegronden.

4 Vraaggericht ontwikkelen – Voldoende

Doelgroep/prijsniveau (betaalbaarheid)?

- Conform het woningbouwbeleid, zoals vervat in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022, wordt voorzien in minimaal 30% woningbouw in de sociale sector.

Toekomstgericht (levensloopbestendig, aanpasbaar/flexibel (voor meerdere generaties?, geschikt voor bijzondere doelgroepen?)

- De woningen in het plan betreffen seniorenwoningen, die, naar behoefte van de toekomstige bewoners, levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. Hier is het essentiële woonprogramma (woonkamer, keuken, wc/badkamer, slaapkamer) aanwezig op de begane grond

In hoeverre is voor de doelgroep in de bestaande woningmarkt ruimte? Wordt voorzien in woningen die complementair zijn aan de bestaande voorraad?

Relatie woonvisie regionaal-lokaal, draagt de woning bij aan de doorstroming op de woningmarkt?

- De behoefte aan betaalbare woningen in Nederland, en ook in Nuenen, is evident. Ook de behoefte aan woningen voor senioren is groot. Daarom wordt in het woningbouwbeleid ook gekoerst op realisatie van woningen in de sociale sector en woningen voor senioren.

5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw factor - Goed

Op welke wijze is de nieuwe woonomgeving c.q. nieuwbouw onderscheidend ten opzichte van de bestaande/omliggende woonomgeving (Unique Selling Point)?

- De woningen zijn, als seniorenwoningen complementair aan het woningaanbod in de directe omgeving, evenals de appartementen, die deel uitmaken van het plan, complementair zijn aan het, overwegend grondgebonden woningaanbod in de omgeving.

Welke factoren maken de nieuwe woonomgeving aantrekkelijk? Welke factoren geven de nieuwe woonomgeving 'karakter'?

- Het hofje als verkeersluwe ontmoetingsruimte met groen op maat, omgeven door woningen in een aantrekkelijke eigentijdse architectuur. Aansluiting op de Emmastraat als bestaande woonstraat met relatief diepe voortuinen, afgezoomd met een haag, die past bij de bestaande groeninrichting van de Emmastraat (boom- en haagbegeleiding).

Hoe zijn lifestyle-kenmerken van bewoners vertaald in de woning en woonomgeving?

- Het betreft woningen voor senioren. Tijdens het ontwerptraject is er voor toekomstige bewoners ruimte om in een interactief proces mee te denken over woningplattengronden, waarmee de lifestyle-kenmerken vanzelfsprekend hun vertaalslag zullen hebben in het ontwerp.

6. Benutting regionaal schaalniveau – voldoende

Wat voor plek/functie krijgt het plan binnen het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven)?

- Het betreft een kleine inbreiding in Nuenen, vooral bestemd voor de invulling van de lokale woningbehoefte

Hoe sluit de woning aan op zijn directe omgeving?

- De woningen zijn, als seniorenwoningen complementair aan het woningaanbod in de directe omgeving evenals de, in het plan opgenomen, appartementen complementair zijn aan het, overwegend grondgebonden woningaanbod in de omgeving.

Zijn relaties (bereikbaarheid) naar voorzieningen gegarandeerd op verschillende niveaus?

- Dorpscentrum op loopafstand (ca. 500 m)
- Openbaar vervoer: bushalte Nuenen Park op 500 m westelijk van plangebied
- Auto: de parkeervoorzieningen zijn normatief op orde, ook bezoekersparkeren. De Emmastraat staat in verbinding met de Boordseweg en de Weverstraat: dit zijn doorgaande straten die het dorpscentrum met doorgaande wegen naar externe bestemmingen verbinden.
- Fiets: er wordt voorzien in overdekte stallingsplekken voor fietsen in het plan.

7. Gezonde verstedelijking – Goed

Op welke wijze draagt het plan bij aan de gezondheid van de bewoners?

- Er is sprake van wonen in een groene omgeving met buitenruimte voor elke woning.
- Er is sprake van een rustig woonmilieu.
- De woningen zijn niet gelegen in de hinderzones van agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid of in de nabijheid van risicovolle bedrijven (risicovolle inrichtingen, transportzones of buisleidingen, varkens-, pluimvee- of geitenhouderijen) voor de volksgezondheid.
- Er is ruimte voor voldoende groen om hittestress tegen te gaan.
- De toepassing van warmtepompen zorgt voor voldoende warmte in het koude seizoen en voldoende koelte in het warme seizoen.

Welke (stedenbouwkundige) omstandigheden worden gecreëerd waardoor mensen met elkaar om kunnen gaan? Hoe worden verbindingen gestimuleerd?

- De oriëntatie van een deel van de woningen op de Emmastraat en een deel op een verkeersluw, openbaar, hofje biedt goede mogelijkheden om elkaar te ontmoeten/in contact te treden met elkaar.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Nuenen

Op 30 september 2021 is de omgevingsvisie vastgesteld in voorbereiding op de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. De visie wordt verder uitgewerkt in programma's, verordeningen en een omgevingsplan.

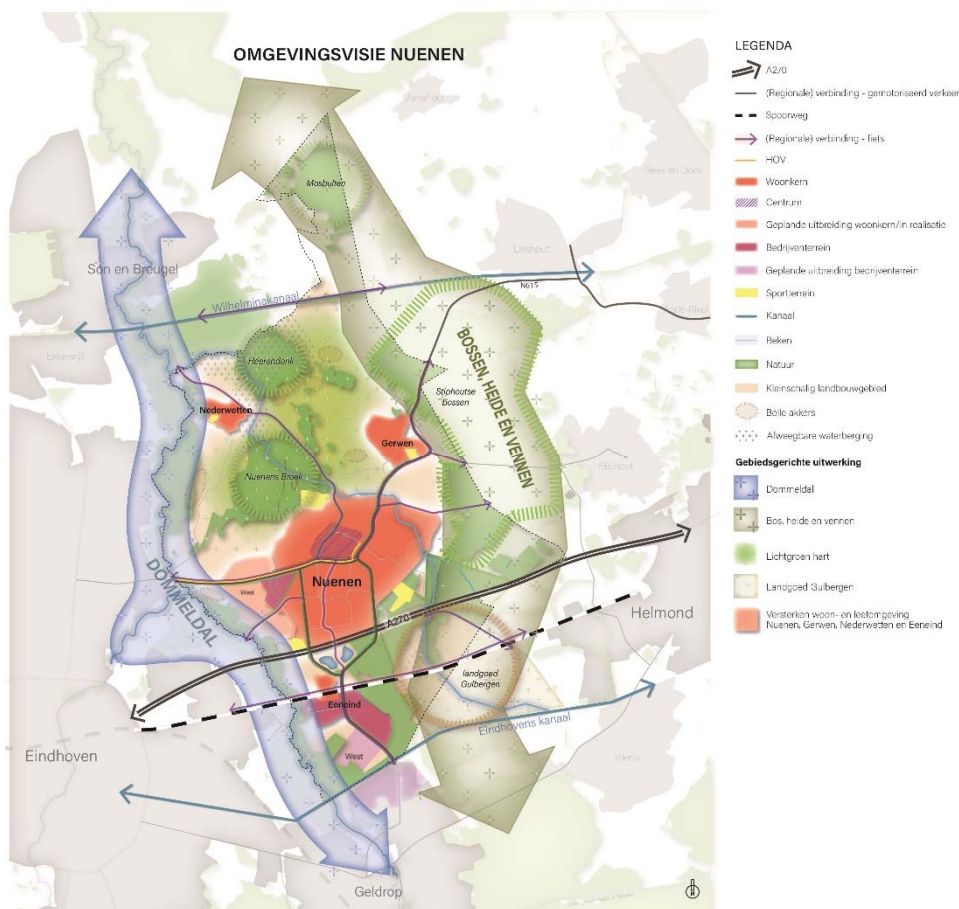
In de Omgevingsvisie voor Nuenen staan de kernkwaliteiten 'dorps, gezellig, groen en rustig' centraal. De omgevingsvisie houdt rekening met wensen vanuit de gemeenschap, waarbij 'houdt Nuenen zoals het is' de belangrijkste boodschap is. Voorts wordt rekening gehouden met trends en ontwikkelingen als duurzaamheid, gezondheid en klimaat, woningbouw en mobiliteit, individualisering en vereenzaming. De visie omvat de beleidsdoelstellingen voor de fysiek leefomgeving.

De keuzes in de omgevingsvisie zijn weergegeven op een visiekaart, die een overzicht biedt van wat de gemeente en haar inwoners voor de omgeving op lange termijn nastreven.

De gemeente is ingedeeld in de volgende gebieden:

- Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind
- Centrum
- Het Dommeldal
- Lichtgroen Hart

- Bossen, heide en vennen
- Landgoed Gulbergen



Kaart Omgevingsvisie Nuenen

De volgende aandachtspunten zijn relevant:

- De kernkwaliteiten van het dorp worden gekoesterd en versterkt.
- Leefbaarheid staat hoog op de agenda van Nuenen. Met het begrip leefbaarheid wordt bedoeld, hoe aantrekkelijk en/of geschikt de kern is om er te wonen en te leven.
- Er wordt gebouwd voor de verschillende doelgroepen.
- Kwaliteit (o.a. groen en duurzaamheid) staat voorop bij de (her)ontwikkeling van locaties.
- Voor de toevoeging van woningen wordt eerst gekeken naar herstructurering van (losse) bedrijfspercelen, winkelpanden en andere vrijkomende bebouwing. Daarna naar inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties zijn vooralsnog niet aan de orde.

Conclusie

Zoals verduidelijkt in de planbeschrijving, wordt voorzien in seniorenwoningen, waarvan 30% in de sociale sector. De woningen sluiten hiermee aan op het beleid van bouwen voor doelgroepen. Een inbreidingslocatie in Nuenen wordt benut, waarmee de behoefte aan uit-

breiding wordt teruggedrongen. Er wordt voorzien in bebouwing, die past binnen de bebouwingsstructuur langs de Emmastraat. Het past dus ook binnen de gedachte om Nuenen te houden, zoals het is. Het plan vormt een kleine ontwikkeling in Nuenen-Noordwest. Het plan past daarmee in de Omgevingsvisie Nuenen.

4.4.2 Programma Wonen 2020-2030

De gemeenteraad van Nuenen heeft op 9 juli 2020 het Programma Wonen 2020-2030 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente de gemeentelijke opgaven en ambities voor de woningmarkt voor de komende jaren verwoord. De huidige woningmarkt is zeer dynamisch. Woonwensen veranderen snel en mensen zoeken naar alternatieven om in een krappe markt toch een geschikte woonoplossing te vinden. Er ontstaan nieuwe, vaak meer flexibele woonvormen. Daarnaast constateert de gemeente dat woonbeleid een steeds integraler karakter krijgt. Om tot een aantrekkelijke woonomgeving te komen, zijn niet alleen de juiste woningen nodig, maar bijvoorbeeld ook een goede bereikbaarheid, goede voorzieningen, aantrekkelijke natuur en voldoende werkgelegenheid. Het woonbeleid moet daarom goed afgestemd zijn op de totale ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nuenen. In het Programma Wonen wordt aangegeven welke doelgroepen de gemeente de komende jaren voornamelijk wil voorzien van passende woningen en hoe de gemeente de bestaande voorraad beter kan afstemmen op hun wensen. Daarnaast wordt op hoofdlijnen aangegeven welke aandachtspunten van belang zijn om tot een woonomgeving te komen die aantrekkelijk is voor de inwoners en voldoende is toegerust op belangrijke ontwikkelingen zoals het langer zelfstandig wonen en de energietransitie. Het programma is ook doelgroepsgericht, met de focus op kleine, betaalbare seniorenwoningen.

Bij de zoektocht naar nieuwe woninglocaties wordt gekeken naar inbreidingslocaties. Met de focus op inbreiding wil de gemeente voorkomen dat de dorpen aan elkaar groeien.

Onderhavig initiatief betreft een inbreidingsinitiatief. De woningen in voorliggend bestemmingsplan betreffen levensloopbestendige woningen (volgens woonkeur), die met name zijn bedoeld voor de doelgroep senioren, wat in lijn is met het doelgroepenbeleid van de gemeente. Ook wordt, conform de uitgangspunten van het Programma Wonen 2020-2030, voorzien in 30% sociale woningen.

Bij de realisatie van de nieuwe woning wordt voldaan aan alle op dat moment geldende eisen voor wat betreft duurzaamheid. Het betreft een particulier initiatief, waarmee op klein niveau wordt ingespeeld op andere ambities van de gemeente Nuenen zoals gesteld in het Programma Wonen 2020-2030.

Conclusie

De woningen van voorliggend bestemmingsplan betreffen seniorenwoningen, die passen binnen het gemeentelijk beleid van bouwen voor doelgroepen. Minimaal 30 % van de woningen zal in de sociale sector worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief betreft een verduichting binnen een bestaande bebouwingsconcentratie, die aansluit op het uitbreidingsgebied Nuenen West. De woning zal voldoen aan de duurzaamheidsvereisten die gelden bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen. De woningen passen hiermee in het beleid, zoals

verwoord in het Programma Wonen 2020-2030.

4.4.3 Uitvoeringsregels Social return Zuidoost Brabant (ZOB)

Gemeenten kunnen bij het verlenen van opdrachten sociale voorwaarden stellen, in de vorm van Social return. Op het moment dat een gemeente uit de regio Zuidoost Brabant een opdracht verleent aan een opdrachtnemer wordt er een tegenprestatie gevraagd in de vorm van het bieden van werkgelegenheid en/of opleiding voor personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op deze manier krijgen ook deze personen de kans om hun positie op de arbeidsmarkt te verbeteren. Gezien het belang van werk en de verantwoordelijkheid van gemeenten, worden bedrijven en instellingen op diverse manieren gestimuleerd om inwoners met een kwetsbare arbeidsmarktpositie aan werk(ervaring) te helpen. Met de komst van de Participatiewet worden werkgevers ook in toenemende mate geconfronteerd met de verplichting om banen beschikbaar te stellen voor deze doelgroep. Het stellen van Sociale voorwaarden bij het verlenen van opdrachten is hier een voorbeeld van.

De opdrachtnemer is verplicht om binnen deze opdracht minimaal 2% van de opdrachtsom excl. btw te besteden aan de invulling van Social return (door de - bij voorkeur langdurige -) inzet van personen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt.

Het idee is om in de uitvoeringsfase de komen tot de realisatie van een groenproject aan het eind van het hofje dat gerealiseerd wordt in het plan, om op die manier tot een kwalitatief goede ruimtelijke beëindiging hiervan te komen en een goede overgang te maken naar de aangrenzende achterpercelen van de woningen aan de Julianastraat.

Voor de realisatie en het onderhoud hiervan kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt worden ingezet, in samenwerking met bewoners van het plan en omwonenden. Op deze manier kan invulling worden gegeven aan sociaal opdrachtgeverschap en kan door bewonersparticipatie ook worden bijgedragen aan sociale cohesie in de buurt.

4.5 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Nuenen dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het initiatief past qua schaal en massavorm binnen de structuur van de Emmastraat.

Het initiatief kijkt voor wat betreft de situering van bebouwingsvlakken af van het geldende bestemmingsplan 'Nuenen-NoordWest'. Derhalve is onderhavige bestemmingsplanherziening opgesteld.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in augustus en september 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Emmastraat 4 te Nuenen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Op basis van de analyseresultaten is de hypothese 'onverdacht' verworpen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, zink, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het verkennend onderzoek uit 2014 is gedateerd. De bevindingen uit het onderzoek laten zien dat er geen grote risico's zijn (zoals grote saneringsopgaves) die de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan in gevaar brengen.

In de periode tussen 2014 en 2023 hebben geen potentieel verontreinigende activiteiten plaatsgevonden in het plangebied.

Het onderzoek uit 2014 biedt voldoende inzicht voor deze ruimtelijke procedure, maar bij de eventuele verkoop van de grond door de gemeente aan initiatiefnemers en/of de omgevingsaanvraag voor de activiteit Bouwen zal wellicht een geactualiseerd onderzoek uitgevoerd moeten worden.

5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Nuenen-Noordwest' de bestemming 'Waarde archeologie – middelhoog'. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen dat betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie middelhoog', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Daarom is door Transect BV een archeologisch vooronderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een lage dekzandrug lag. In het gebied is waarschijnlijk door jarenlange plaggenbemesting een plaggendeek gevormd. De dekzandrug lag ten noorden van een beekdal en was dus geschikt voor de vestiging van jagers-verzamelaars. Uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum worden de resten van een jachtkamp verwacht. Een dergelijk vindplaats manifesteert zich als een vondstspreading van vuursteenartefacten en houtskool. Uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen kunnen de resten van een agrarische nederzetting verwacht worden. Een dergelijke archeologische vindplaats manifesteert zich als een archeologisch sporenniveau met als gidsartefact aardewerk.
- Het plangebied lag aan het begin van de 19e eeuw in een agrarisch gebied. De kans op archeologische waarden uit de Nieuwe tijd is laag. In 1986 is in het gebied de basisschool Het Palet gebouwd. Het schoolgebouw is rond 2010 gesloopt. De kans is groot dat door recente bodemingrepen de bovengrond verstoord is geraakt.
- Tijdens het booronderzoek is een 55 tot 90 cm dikke humeuze bovenlaag aangetroffen direct op de C-horizont van het dekzand. In het centrale deel van het plangebied is tussen de humeuze laag en de C-horizont een witgrijze, recent opgebrachte grondlaag aanwezig. In de humeuze lagen zijn puinresten, resten baksteenfragmenten, een brokje beton en een stuk glas gevonden. De humeuze en witgrijze grondlagen zijn tijdens de recente sloop van de basisschool gevormd. Het archeologische niveau is tot in de C-horizont verstoord geraakt en daarom worden in het plangebied geen archeologische waarden meer verwacht.

Advies

Omdat in het plangebied geen intacte archeologische waarden meer verwacht worden, adviseert het onderzoeksbureau om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Nuenen).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Nuenen) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

5.3 Cultuurhistorie

De Emmastraat is een oude weg, die tot begin jaren '50 een onbebouwde weg in het buitengebied van Nuenen was.

In 1951 is op de hoek van de Boordseweg en de Emmastraat de Ds. G.F.C. Bakkerschool in gebruik genomen, de eerste protestantse school van Nuenen. De school is nadien uitgebreid met twee kleuterklassen en later tot een volledige lagere school met zes klassen. De nieuwbouw in de Emmastraat werd medio 1971 in gebruik genomen. Na jaren van leegstand werd deze school, die inmiddels Het Palet heette, in 2015 gesloopt.

De eerste woningen langs de Emmastraat verschenen in 1960.

De Emmastraat maakt deel uit van een planmatige uitbreiding van Nuenen. De straat zelf blijft gehandhaafd. De jonge bebouwing langs de straat kent geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen consequenties voor bestaande monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten. Monumentale bebouwing ligt op afstand. Begeleidend opgaand groen langs de Emmastraat blijft onaangetast. De nieuwe bebouwing in het plangebied wordt opgetrokken in 2 lagen met plat dak. Bebouwing, die aan de Emmastraat is gesitueerd, oriënteert zich op deze straat en voegt zich in de bebouwingsstructuur.

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

5.4.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

5.4.3 Beleid Waterschap

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-

2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

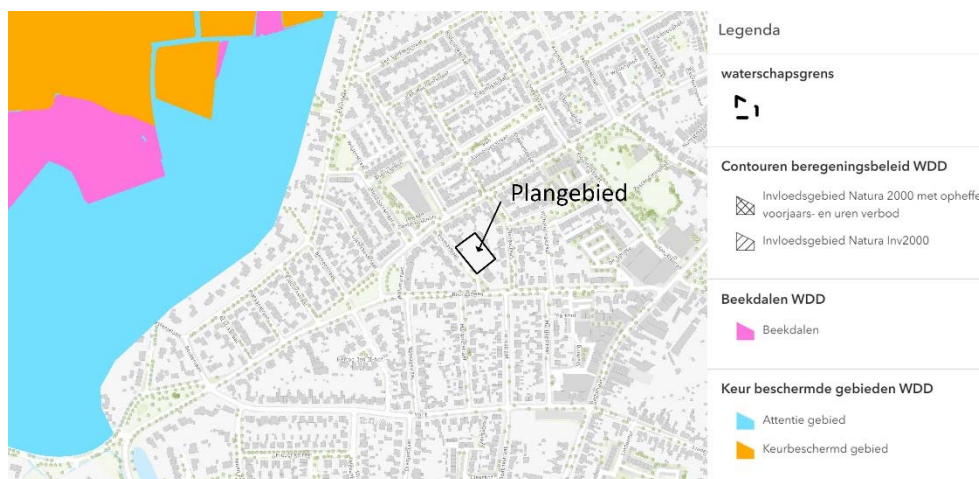
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. 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. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel

In de keur (aangepast in april 2021) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.

- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Beleid Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Per 1 januari 2008 is de Wet gemeentelijke watertaken in werking getreden. Deze wet verplicht de gemeente om naast haar al bekende taak van rioleringszorg (GRP) ook de zorg voor de afvoer van hemelwater en de zorg voor grondwater in stedelijk gebied op zich te nemen. Dit betekent een verbreding van haar takenpakket. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is daarom vertaald in een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP).

Op 26 oktober 2018 is de gemeenteraad van Nuenen akkoord gegaan met het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (vGRP). De doelen vastgelegd in het vGRP zijn:

- een goede inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- inzameling, transport en / of verwerking van afvloeiend hemelwater, voor zover dit redelijkerwijs niet kan door particulieren;
- voorkomen van structureel nadelige gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden, voor zover dit onder de gemeentelijke zorgplicht valt.

5.4.4 Locatiestudie

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie E, nummers 9767, 9768 en 9798. Totaaloppervlakte van het plangebied bedraagt 2.660 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling bedraagt het verharde oppervlak in de nieuwe situatie ca. 1.855 m². Dit is tevens de verhardingstoename in het gebied. In navolgende tabel is dit verduidelijkt.

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Verharde buitenruimte openbaar	60 (voetpad langs Emmastraat binnen plangebied)	315
Verharde buitenruimte privé	0	915
Bebouwing (privé)	0	940
Totaal verhard oppervlak openbaar	60	315
Totaal verhard oppervlak privé	0	1.855
Totaal verhard oppervlak	60	2.170*
Onverhard oppervlak openbaar	0	45
Onverhard oppervlak privé	2.600	445
Totaal perceelsoppervlak	2.660	2.660

* Er is uitgegaan van 90% terreinverharding voor de aaneengebouwde woningen in het plan en van 70% terreinverharding voor de aaneengebouwde woningen. Het parkeren op eigen terrein is op grasblokken gesitueerd. Het (niet door carports overdekte) parkeren is daarom voor 50% als verharding gerekend en voor 50% als onverhard terrein

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt, geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen, kleiner dan 500 m², zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het vGRP 2019-2023 is de perceel-eigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. In het vGRP staat hierover het volgende aangegeven:

Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². In principe dient er 60 mm retentie gerealiseerd te worden, dat wil zeggen 600 m³ retentie per hectare verhard

oppervlak. Indien particulieren bij uitbreidingen, herinrichtingen en of revitalisering doelmatic hun hemelwater op eigen terrein kunnen verwerken dan ligt hier geen zorgtaak voor de gemeente. Als decentrale voorzieningen niet doelmatic zijn danwel dat bodeminfiltratie en/of lozing op oppervlaktewater niet mogelijk is, dan ontvangt de gemeente het afstromende hemelwater en zorgt voor verwerking daarvan. Decentrale voorzieningen worden in ieder geval doelmatic geacht voor percelen vanaf 1 hectare, en voor meerdere aangrenzende percelen van eenzelfde eigenaar of beheerder die samen 1 hectare of groter zijn. Voor kleinere percelen wordt tijdens de ontwerpfase beoordeeld of decentrale voorzieningen doelmatic zijn. De afweging gebeurt per straat, wijk of project en niet per perceel, waarbij rekening wordt gehouden met de beheersbaarheid. Als decentrale voorzieningen niet doelmatic worden geacht, dan zorgt de gemeente voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater. In dit geval wordt aan degene die zich van het water ontdoet een bedrag in rekening gebracht per m³ water die niet op eigen terrein geborgen kan worden. De hoogte van de bijdrage bedraagt momenteel € 200,- /m³. De bijdrage zal indien gewenst worden geactualiseerd en vastgesteld door de gemeenteraad.

Benodigde berging

Bij een verhard oppervlak van 2.170 m² en een bergingseis van 60 mm is er, volgens de rekenregel van het waterschap ($2.170 \times 1 \times 0,060 =$) 130.2 m³ berging nodig voor het plangebied.

Grondwater en infiltratie

Blijkens metingen in de meest nabijgelegen putten blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bij beide meetpunten op 15.80 m + N.A.P. ligt (bron: Dinoloket):

- Put met identificatienummer B51G0535-001 – kruising Weverstraat – Berg, maaiveldhoogte 17.58 m + N.A.P., GHG = 15.80 m + N.A.P.
- Put met identificatienummer B51G0178 – Kruising Lindenlaan – Parkstraat, maaiveldhoogte = 16.67 m + N.A.P., GHG = 15.80 m + N.A.P.

De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt ca. 17.15 m + N.A.P. Ervanuitgaand dat de GHG ook hier 15.80 m + N.A.P. bedraagt, zou de GHG voor het plangebied 1.35 m –mv bedragen.

De bodem betreft hoge zwarte enkeerdgronden met leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Blijkens het bodemrapport (zie bijlage bij deze toelichting) gaat het om matig tot zeer fijn, zwak siltig zand. Hierbij hoort een k-waarde van 1 - 5. De bodem is derhalve goed geschikt voor infiltratie.

Mogelijkheden voor berging

Voor oppervlakkige infiltratievoorzieningen, zoals wadi's zijn de woonpercelen te klein en is in openbaar gebied onvoldoende groene ruimte aanwezig.

- In het openbaar gebied kan berging onder de verharding van het hofje voorzien worden met infiltratiekratten en/of IT-riolering. Omdat de ruimte toegankelijk is voor auto's moet rekening gehouden worden met een voldoende dikke afdeklaag boven de infiltratievoorzieningen van ca. 80 cm. Dit betekent dat er boven de GHG ongeveer

($1,35 - 0,60 =$) 55 cm bergingshoogte overblijft. Voor realisering van de bergingsopgave van $130,2 \text{ m}^3$ is dan ($130,2/0,55 =$) $236,7 \text{ m}^2$ oppervlak nodig. Er is ca. 315 m^2 verhard oppervlak beschikbaar, dus ruimschoots voldoende om de bergingsopgave te realiseren. Hemelwater van de woningen kan dan met een IT-riool naar een gemeenschappelijke ondergrondse infiltratievoorziening worden gevoerd, die in beheer is bij de gemeente.

- Infiltratie onder het uitgeefbare terrein is in principe mogelijk, maar heeft niet de voorkeur. Een goed beheer van de infiltratievoorzieningen is in het openbaar gebied beter geborgd.
- De toepassing van groene daken vormt ook een mogelijkheid voor hemelwaterberging, omdat de woningen van platte daken worden voorzien. Hemelwater wordt door het groene dak langer vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Een groen dak isoleert en draagt dus bij aan het voorkomen van hittestress, extra belangrijk bij de doelgroep senioren. Daarnaast draagt een groen dak ook bij aan de biodiversiteit.
Bij de toepassing van zonnepanelen worden de mogelijkheden voor groene daken wel weer beperkter. Hierover zal in de uitvoeringsfase nog een afweging moeten worden gemaakt.

Een rechtstreekse aansluiting van het hemelwater op de openbare riolering is niet toegestaan. Wel zal worden voorzien in een noodoverloop op het rioolstelsel, die in werking treedt als de waterberging volledig gevuld is, wat kan voorkomen bij extreme buien.

In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het aanbrengen van voldoende waterberging en de instandhouding ervan geborgd is.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringssysteem voor hemel- en vuilwater.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het vGRP 2019-2023 is de perceel-eigenaar echter zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Voor het plangebied is daarom totaal $100,5 \text{ m}^3$ berging benodigd, waarvan $18,9 \text{ m}^3$ in openbaar gebied en $81,6 \text{ m}^3$ op uitgeefbaar terrein. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaai

Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als een geluidgevoelig object. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen met maximumsnelheid boven 30 km/u, er zijn dus geen gezoneerde Wegen, waarvoor akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van de wegen.

De ontwikkeling, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

In september 2023 is onderzoek verricht door De Roever Omgevingsadvies. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend voor de gewenste woningen aan de Emmastraat in Nuenen.

De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Navolgend zijn de conclusies van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai weergegeven.

Conclusie

Hogere waarden

Een hogere waarde is niet nodig, er geen gezoneerde wegen in de omgeving liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 52 dB ter plaatse van de voorgevel. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan ten hoogste $52 - 33 \leq 20$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek gevelwering zal dan niet nodig zijn.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in de rapportage akoestisch onderzoek (paragraaf 3.2.1 en 3.2.2) kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$ en PM_{10}). In artikel 5.16 van de

Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

5.6.1 De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

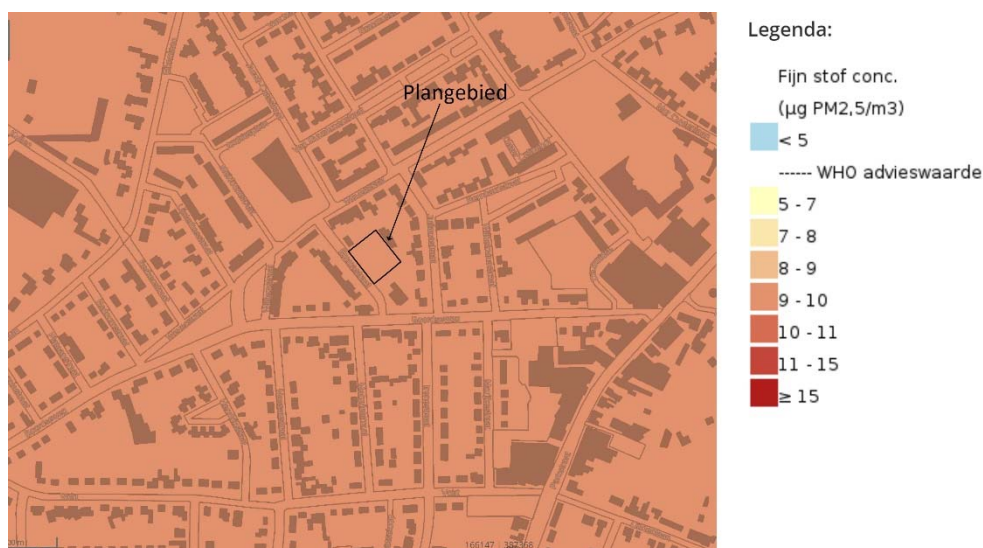
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

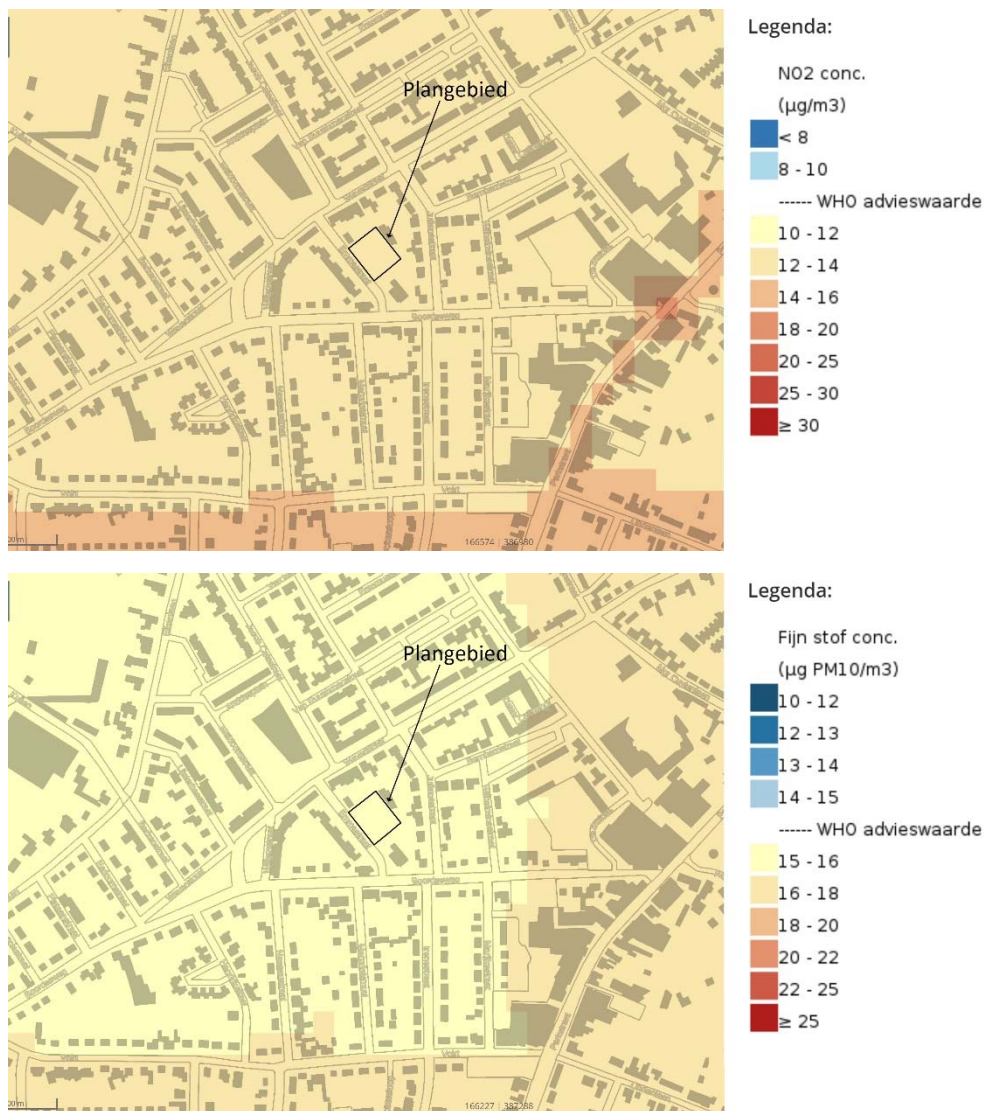
5.6.2 De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit, worden in de Wet milieubeheer de volgende grenswaarden gehanteerd:

- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{10} = 40 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5} = 25 \mu g/m^3$.
- grenswaarde jaargemiddelde concentratie $NO_2 = 40 \mu g/m^3$.

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM_{10} , $PM_{2.5}$ en NO_2 ter plaatse van het plangebied ruim onder de aangegeven grenswaarden.





Conclusie

De voorgenumen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 12 nieuwe wooneenheden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

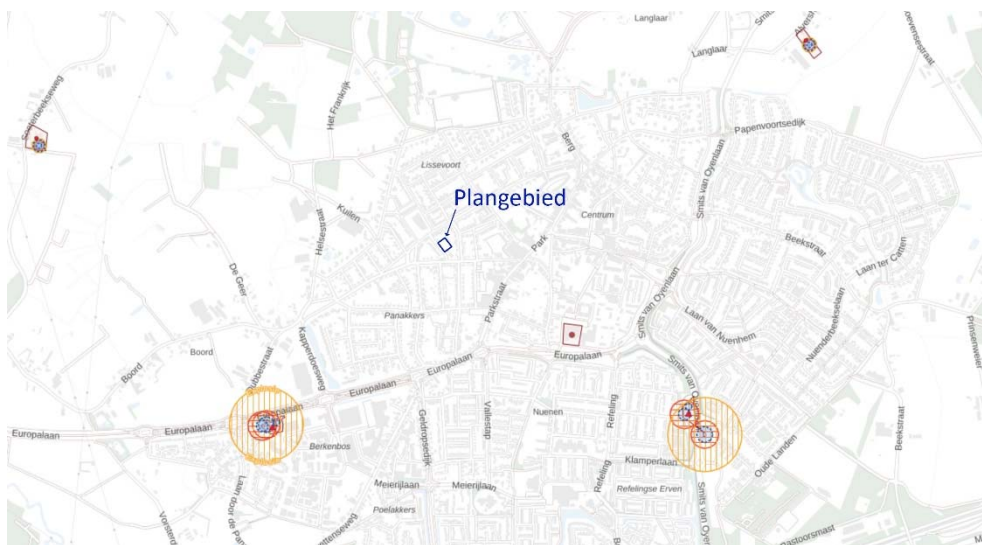
5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kun-

nen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit de risicokaart voor Noord-Brabant blijkt dat er geen bedrijven, leidingen of transportroutes in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn, die aanleiding geven tot een nader onderzoek externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Strabrechtse Heide & Beuven) is op afstand (ca. 7,7 km) gelegen. Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Een AERIUS-

berekening is noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed.

5.8.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Door Exlan is in augustus 2023 een quickscan soortenbescherming verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

Er wordt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

5.8.2.1. Veldbezoek

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Het perceel bestaat uit grasland dat regelmatig wordt gemaaid. Het perceel is bezaaid met Knolcyperus, een exoot die erg moeilijk te bestrijden is. Rechtsachter en linksvoor op het perceel staan twee zomereiken. Eentje blijft behouden.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek wordt bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng beschermde zoogdieren; steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn, bever en das kunnen worden aangetroffen. Door de aanwezigheid van (verwilderde) katten, is dit geen interessante locatie voor grondgebonden zoogdieren.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geen geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Aangezien de projectlocatie onbebouwd terrein is zonder verdere opslag, is deze locatie voor de steenmarter niet interessant om te huisvesten. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geschikte verblijflocaties voor de hermelijn, wezel en bunzing. De soorten maken gebruik van oude holen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of bunzing als migratieroute. Gezien de onderzoekslocatie kleiner is dan één hectare kan gesteld worden

dat deze geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van een van genoemde soorten. Indien bij sloop/herinrichting van het gebied groenstructuren rond het perceel behouden blijven, is er geen sprake van een negatief effect op genoemde soorten.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van voldoende bomen niet geschikt als habitat voor de eekhoorn. Er staan te weinig bomen rondom de projectlocatie. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten.

Bever

Voor de bever is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat aanwezig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever kunnen worden uitgesloten.

Das

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Dassen zullen eerder hun leefgebied hebben in de nabij gelegen natuurgebieden en de aansluitende weilanden. Verstoring ten aanzien van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep is niet aan de orde.

Overige

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is vastgesteld. Zo zijn er sporen aangetroffen van de mol en muis.

Vleermuizen

Verblijfsruimte voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden; winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en ten slotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

Er is geen bebouwing aanwezig die mogelijk geschikt is als verblijfsplaats voor vleermuizen. De twee aanwezige zomereiken zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van eventuele schuilplaatsen voor vleermuizen. Die zijn niet aangetroffen. Derhalve wordt een boom gekapt in dit plan.

Mogelijk dat er vleermuizen huisvesten in de omliggende woningen. Dat is op enige afstand van de projectlocatie. Vleermuizen ondervinden geen last van de bouw van de nieuwe woningen.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord. Deze elementen zijn wel in de directe omgeving aanwezig, langs de doorgaande wegen.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels.

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Dit zijn: boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespendif, huismus, steenuil en de kerkuil.

Boomvalk

De boomvalk is een soort die geen eigen nest maakt, maar broedt in gebruikte kraaien- en/of eksternesten in verschillende typen bos(randen) of in solitaire bomen, populierensingels, of op erven. De soort komt vooral voor in open en halfopen landschappen zoals boerenland en dorpen, alsook in buitenwijken van steden. De bomen op- en nabij de projectlocatie zijn gecontroleerd op dergelijke nesten, deze zijn niet aangetroffen. Negatieve effecten op de boomvalk als gevolg van de werkzaamheden zijn derhalve niet aan de orde.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten.

Wespendif en sperwer

De wespendif is doorgaans gebonden aan grotere bosgebieden van zowel loof- als naaldbomen. Bij voorkeur is er afwisseling binnen het bosgebied aanwezig in de vorm van open plekken. De sperwer broedt bij voorkeur meer verborgen in naaldbomen. Beide situaties zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen de bebouwde kom, de afwezigheid van voldoende dekking is een nestplaats van de sperwer of wespendif niet te verwachten. Eveneens zijn er tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen. Een broedgeval van zowel de wespendif als de sperwer zijn uitgesloten.

Steenuil en kerkuil

De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. Er staan geen gebouwen op de projectlocatie. De aanwezige bomen zijn geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van nesten of sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn geen nesten en sporen van steen-

en kerkuilen waargenomen. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied.

Huismus

Ook voor de huismus, die veel te vinden is in de bebouwde omgeving en vooral gebonden aan gebouwen is, is het nest jaarrond beschermd. Aangezien er geen bebouwing aanwezig is in het plangebied, en dus ook geen gebouwen gesloopt worden met het initiatief, worden geen beschermde nesten van de huismus aangetast.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Er zijn geen nesten van overige broedvogels aangetroffen.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen.

Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden.

Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan zijn habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming een vrijstelling, zodat een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige soorten

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het plangebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.

Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het plangebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

5.8.2.2. Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het plangebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden mogelijk aangetast. Deze algemene soorten zullen uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de bestaande bomen in het plangebied als schuilgelegenheid worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.8.4 Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door, waar mogelijk, antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden zullen naar verwachting geen negatief effect hebben op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantensoorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren of plantensoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Attentiepoint voor de uitvoeringsfase is dat de grond, waarin Knolcyperus voorkomt, afzonderlijk moet worden verwijderd en niet mag worden toegepast zonder dat de grond thermisch is gereinigd. De Knolcyperus is namelijk een invasieve soort die bestreden moet worden.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 7,7 kilometer afstand gelegen ('Strabrechtse Heide & Beuven' – gebiedsnummer 137). Gezien deze afstand en de aard van de ingreep valt een significant negatief effect niet te verwachten. Om deze verwachting te verifiëren, is door Van Empel Milieuadvies met de AERIUS Calculator 2023 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

In de rapportage zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke niet-agrarische bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.



Uitsnede bestemmingsplan 'Nuenen-Noordwest'. De bestemming maatschappelijk, centraal op de kaart, betreft het plangebied (Bron: Ruimtelijke Plannen)

Zoals is te zien op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Nuenen-Noordwest' wordt het plangebied omringd door overwegend woonbestemmingen.

Potentieel hinderlijke bestemmingen in de nabijheid van het plangebied zijn:

- De bestemming 'Gemengd' aan de zuidzijde van het plangebied met de aanduiding 'foto- en balletstudio'. Een fotostudio is geen bedrijf dat op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG wordt aangemerkt als een (potentieel) hinderlijk bedrijf. Voor een balletstudio geldt ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' een richtafstand van 30 m van de bestemmingsgrens tot de bouw mogelijkheden van de gevoelige bestemming vanwege geluid.

In het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier heeft een school gestaan. Artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder wijst o.m. onderwijsgebouwen aan als geluidgevoelige bebouwing. Het bouwvlak van deze gevoelige bebouwing is in het geldende bestemmingsplan op een kortste afstand van 3 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Gemengd' gelegen. Dit is ook in voorliggend bestemmingsplan het geval met het bouwvlak voor de nieuwe woonbebouwing. Er zijn derhalve geen planologische veranderingen in voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van de geldende situatie inzake de afstand van gevoelige bebouwing tot een potentieel hinderlijke bestemming.

De foto- en balletstudio is niet meer in gebruik, omdat het perceel van eigenaar is verwisseld. De nieuwe eigenaar wil het perceel voor bewoning gebruiken.

- De bestemming 'Maatschappelijk' aan de Weverstraat ten noorden van het plangebied. Dit betreft een school met een richtafstand van 30 m tot het plangebied. De daadwerkelijke afstand bedraagt bijna 60 meter, dus ruimschoots meer dan de richtafstand.

Conclusie

Er is geen sprake van beperkingen vanwege hinderlijke bedrijvigheid voor de ontwikkeling, die wordt voorzien met voorliggend bestemmingsplan. Evenmin is er sprake van beperkingen voor bedrijvigheid vanwege de gevoelige bestemming die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.11 Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Algemeen

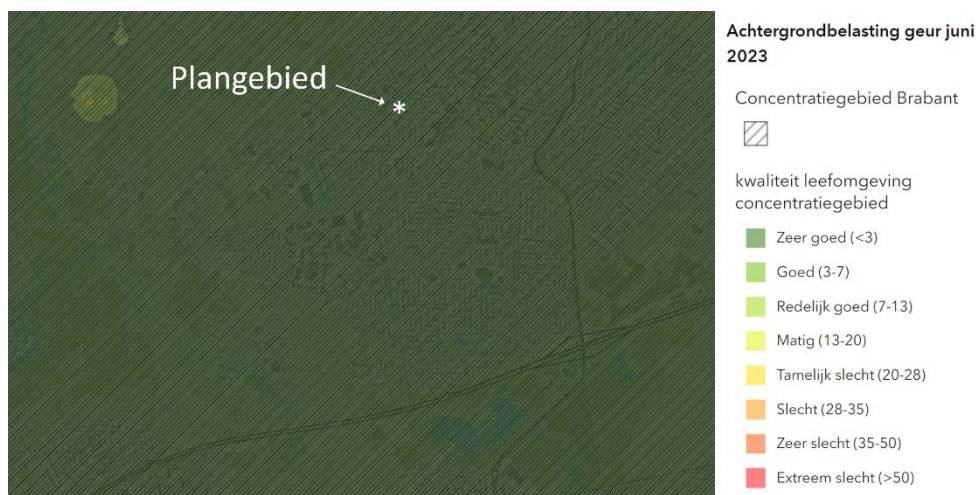
Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. Voor de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is een geurverordening vastgesteld op 7 april 2011.

Situatie rond het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Nuenen. Hinderlijke agrarische bedrijvigheid bevindt zich op afstand. Dichtstbijzijnde veehouderij betreft een paardenhouderij aan de Helsestraat 7a op ca. 600 m afstand van het plangebied. Dit bedrijf heeft vergunning voor het houden van 11 volwassen paarden. Op iets grotere afstand ligt een naastgelegen paardenhouderij aan de Helsestraat 7 met een vergunning voor het houden van 27 volwassen paarden en 15 volwassen pony's (gegevens: Kernregistratie Dierenverblijven). Krachtens de gemeentelijke geurverordening is het houden van meer dan 30 paarden toegestaan als de afstand van de bestemming waarbinnen de paardenhouderij is toegestaan op een afstand van meer dan 100 m tot gevoelige bebouwing in de bebouwde kom ligt. Met een kleinste afstand van ca. 600 m is dat ruimschoots het geval.

Door de ODZOB is in juni 2023 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen agrarische bedrijvigheid, die geurhinder veroorzaakt. De kaart met de achtergrondbelasting laat zien dat de leefomgeving in en rond het plangebied wordt gekwalificeerd als 'zeer goed'.

Er zijn geen belemmeringen vanwege geurhinder voor de ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.12 Licht

In de Emmastraat zelf hoeven geen lichtmasten te worden toegevoegd. Er staan reeds een viertal lage paaltoparmaturen langs deze straat. Een van deze armaturen staat in de nabijheid van de ingang van het toekomstige hofje.

In het hofje zelf zal wel in aanvullende verlichting moeten worden voorzien. Dit aspect wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsfase. Het ligt voor de hand om ook hier met lage paaltoparmaturen te werken.

De uitrit van het hofje is gesitueerd tegenover de voordeuren van de tegenoverliggende woningen, dus niet tegenover de woonkamers van deze woningen. Ook staat aan de zijde van de woningen een haag langs de straat, die het directe licht van koplampen zal temperen. Gezien het geringe aantal woningen/parkeerplaatsen aan het hofje, zal ook het aantal uitrijdende auto's in de avond/nacht gering zijn, temeer omdat het seniorenwoningen betreft.

Conclusie

Nieuwe verlichting is nodig in het hofje zelf, maar niet in de Emmastraat. De afstand tot de Emmastraat en het gebruik van lage paaltoparmaturen (vergelijkbaar met de Emmastraat), zal ervoor zorgen dat van de toe te voegen lichtmasten geen hinderlijk effect voor de bestaande woningen rond het plan wordt ondervonden.

De situering van de uitrit van het hofje (tegenover voordeuren) en het aanwezige groen (haag) dragen eraan bij dat het effect van inschijnende koplampen bij het uitrijden van het hofje beperkt zal zijn. Het geringe aantal woningen/parkeerplaatsen leidt ertoe dat het aantal uitrijbewegingen in de avond-/nachten ook gering zal zijn.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies

uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten 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.

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. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is een paardenhouderij aan de Helsestraat 7a op ca. 600 m afstand van het plangebied.

Dichtstbijzijnde varkenshouderij betreft een varkenshouderij aan de Broekdijk 8, die op meer dan 1900 m afstand van het plangebied ligt.

Binnen 1 km van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen aanwezig.

5.13.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van twee nieuwe woningen.

Binnen 2 km. Van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

Conclusie:

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid zijn er voor het plangebied geen belemmeringen.

5.14 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen welke kabels in het gebied aanwezig zijn.

Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

5.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. 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 die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief

sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Verantwoording

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. Categorie D11.2 is mogelijk van toepassing bij onderhavig in initiatief. Deze categorie betreft een stedelijk ontwikkelingsproject dat 2.000 of meer woningen omvat. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (van 15 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:348, van 17 april 2019; ECLI:NL:RVS:2019:1253 en van 11 maart 2020; ECLI:NL:RVS:2020:729) blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 12 nieuwe wooneenheden. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is aangetoond met een berekening van de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Er is geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 12 seniorenwoningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omgevingsoverleg

Al in 2019 heeft een omgevingsoverleg plaatsgevonden. De gemeente heeft hier gedachten uitgewisseld met omwonenden over de invulling van de locatie. Het verslag hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Dit omgevingsoverleg diende mede als input voor de uitgangspunten bij de uitvraag.

Participatie

Na de ondertekening van de anterieure koop- en planschadeverhaalovereenkomst hebben de initiatiefnemers van de woonontwikkeling – in overleg met de gemeente – een uitgebreid participatietraject doorlopen. Hierin is regelmatig overlegd met zowel omwonenden als toekomstige inwoners, de laatste verenigd in een klankbordgroep. Daarnaast was er regelmatig overleg met de gemeente en het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Naar aanleiding van de bijeenkomsten met deze vier gremia is het ontwerp op een flink aantal punten aangepast. Zo is het aantal bouwlagen vastgesteld op 2 en het aantal woningen teruggebracht van de maximale toegestane 17 woningen naar 14/15 woningen en later naar 12 woningen. Met het oog op privacy van omwonenden is er onder andere extra afstand gerealiseerd tot de erfgronden, is de galerij voor de appartementen op de verdieping vervallen en gekozen voor een afgesloten portiek en hebben de tweekappers een kleinere verdieping gekregen. Ook is er extra onderzoek gedaan naar verkeer. Enkele parkeerplaatsen zijn vervallen om

meer groen toe te voegen. Een gemeenschappelijke ruimte is vervallen om meerdere redenen, zowel vanuit toekomstige bewoners als omwonenden gezien.

Het participatietraject liep van maart 2022 tot juni 2023. Een compleet overzicht van de stappen in het participatietraject en de aanpassingen aan het ontwerp die gedurende het traject zijn gedaan, is te vinden in het bijgevoegde participatieverslag Emmahof Nuenen.

Verdere procedure

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen om de bouw mogelijk te maken van seniorenwoningen aan de Emmastraat te Nuenen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor recente geldende bestemmingsplannen in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op de nieuwbouw van 12 wooneenheden met toepassing van een woonbestemming met bouwvlak. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen; met daaraan ondergeschikt:

- a. aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
- b. tuinen, erven en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvak dat op de verbeelding is aangegeven.

Er zijn maximaal 12 woningen toegestaan. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter. De bouwhoogte niet meer dan 10 m. Hiermee wordt aangesloten op de goot- en bouwhoogten, die in het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan voor de omliggende woningen.

Bijgebouwen kunnen worden gebouwd in het bouwvlak en het bijgebouwenvlak dat is hiervoor op de verbeelding is aangeduid tot een hoogte van 3,30 meter.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. sport- en spelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. gedenktekens;
- h. retentievoorzieningen;
- i. water,

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Waarde – Archeologie Middelhoog

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.