



Toelichting bestemmingsplan

"Gerwen, Hof aan het Laar"

NL.IMRO.0820.BPGerwenLaar-D001



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Bestemmingsplan 'Gerwen, Hof aan het Laar'

in opdracht van

Symphony Estates
Parklaan 54A
5613 BH EINDHOVEN

betreffende locatie

Laar 12 te Gerwen, gemeente Nuenen

documentkenmerk

1805/127/RV-01

versie

vastgesteld

vestiging

Nuenen

datum

28 mei 2020

opgesteld door:

drs. R. Schumacher
Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:

ing. J.A. Welmers
Projectleider Ruimtelijke Ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>

Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

pagina

Inhoudsopgave	1
Hoofdstuk 1. Inleiding.....	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Ligging	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer.....	4
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving.....	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Beeldkwaliteit.....	10
Hoofdstuk 3. Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten.....	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Bodem	26
4.3 Geluid	28
4.4 Flora en fauna	28
4.5 Water.....	30
4.6 Cultuurhistorie.....	35
4.7 Archeologie	36
4.8 Externe Veiligheid	37
4.9 Luchtkwaliteit.....	38
4.10 Bedrijven en Milieuzonering	38
4.11 Kabels en leidingen	39
4.12 Milieueffectrapportage	39
Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving	41
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

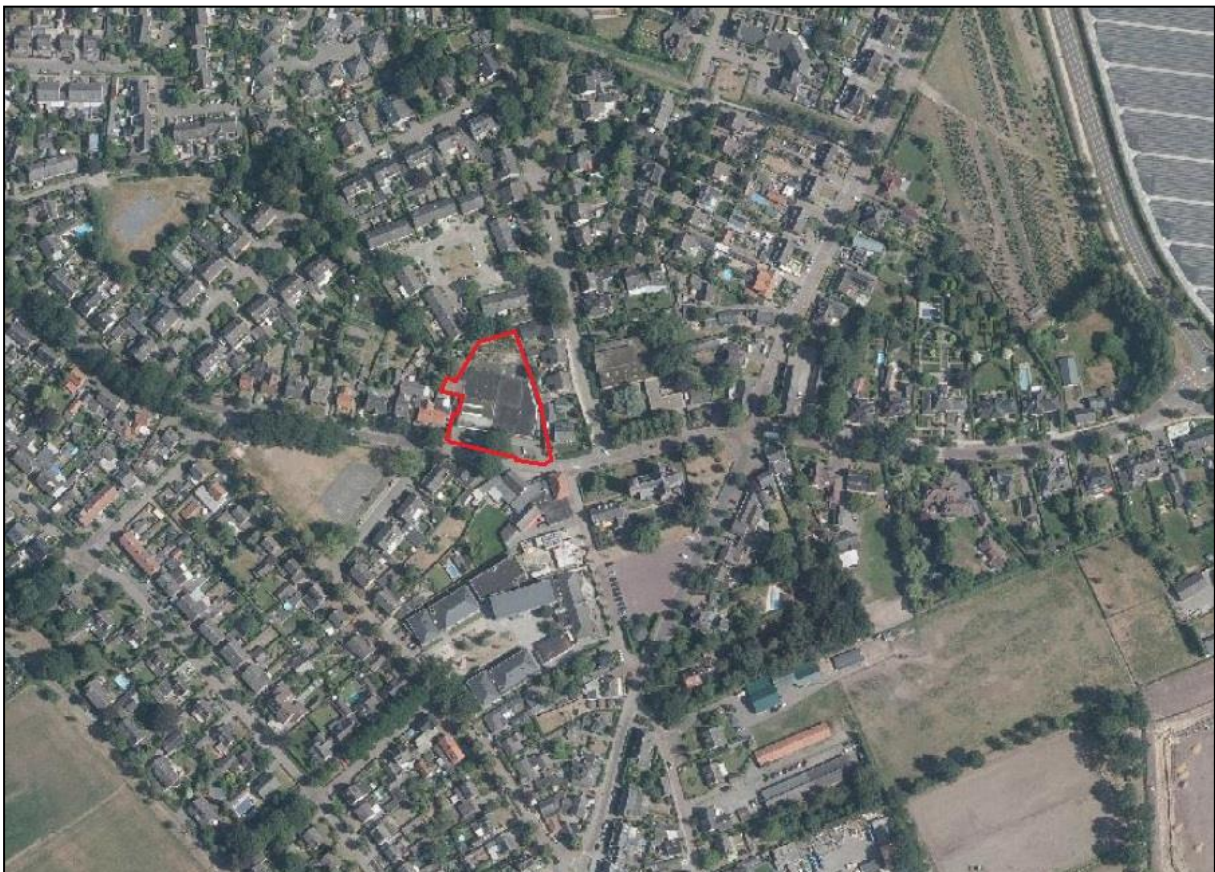
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf aan het Laar 12 te Gerwen, gemeente Nuenen. De initiatiefnemer beoogt het voormalige garagebedrijf te amoveren om vervolgens een hofje te creëren met daar rondom heen 10 nieuwe woningen.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan het Laar 12 in Gerwen, gemeente Nuenen en bevindt zich midden in de dorpskern van Gerwen, nabij de kerk. Het perceel ligt te midden van de bebouwing aan het Laar, de Huikert en de Bogert. Het plangebied betreft de kadastrale percelen bekend als Gemeente Nuenen, sectie B, nummers 4753, 4754 en 5735, en voorts het gebied in eigendom van de gemeente, kadastraal bekend Gemeente Nuenen, sectie B, nummer 4661 (deels, zijnde de strook grond grenzende aan het Laar) en nummer 4519 (deels, zijnde een 'spie' grond ten oosten van het plangebied). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3038 m².



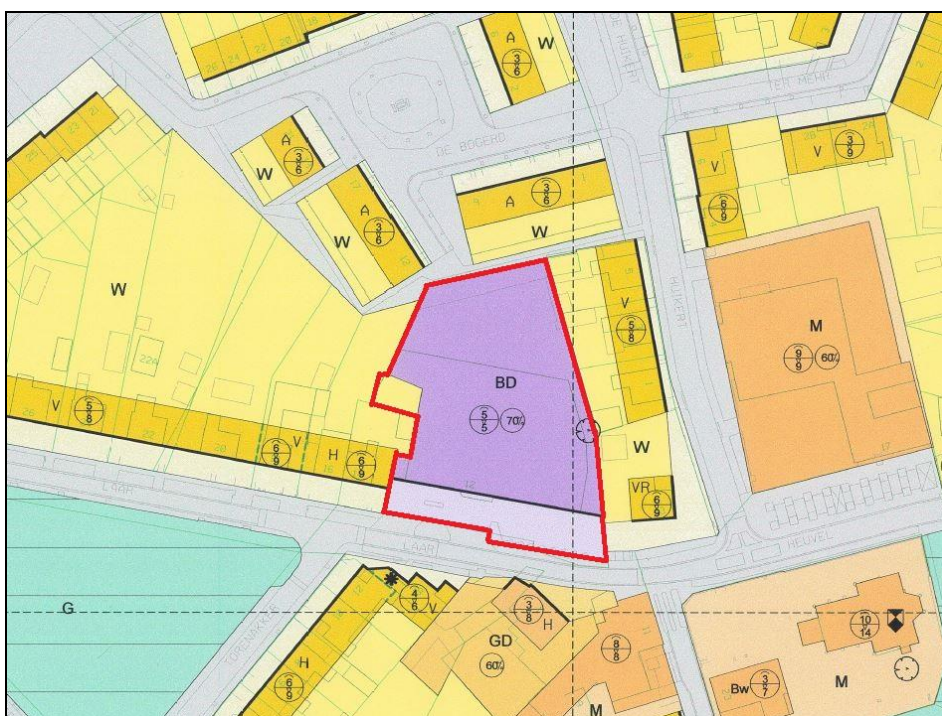
Figuur 1.1 Ligging plangebied (locatie rood omlijnd) (bron: google maps)



Figuur 1.2 Kadastrale kaart (locatie rood omlijnd) (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Gerwen', vastgesteld op 29 mei 2008 en goedgekeurd op 27 januari 2009. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Een klein deel van het plangebied is bestemd voor 'Woondoeleinden'.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, het bouwvlak mag voor maximaal 70% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De gronden die zijn bestemd voor 'Woondoeleinden' bevatten geen bouwvlak. Daar zijn alleen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bouwen van de beoogde woningen op deze locatie is binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van het planvoornemen. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de meest relevante beleidskaders aan bod. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de relevante planologische aspecten ten aanzien van onder andere het milieu, flora en fauna, waterhuishouding en archeologie. In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Gerwen

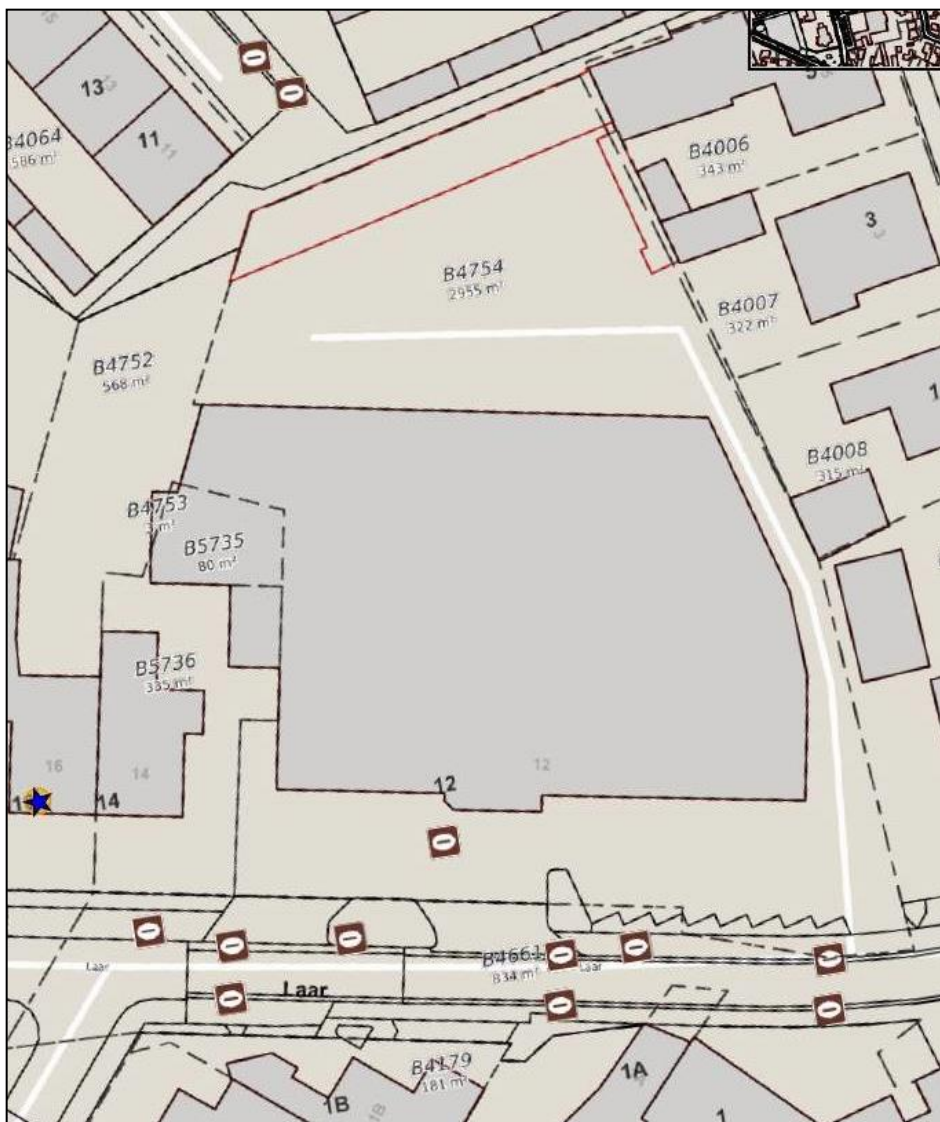
Gerwen is een klein dorp dat door de jaren heen zijn eigen dorpse uitstraling heeft behouden. Het is gelegen op de overgang van het kleinschalige Dommeldal naar het grootschalige kampenlandschap. Het Kampenlandschap bestaat uit een (relatief kleine) onregelmatige verkaveling, kleine éénmans enges of kampen. Met kronkelige wegen er tussen door. Deze kampen zijn ontstaan door hoogteverschillen in het gebied. De kern van Gerwen is een typisch esdorp, herkenbaar aan het uitwaaierende wegenpatroon. Deze wegen komen samen rond de centraal gelegen brink, De Heuvel. Rond deze brink is de kern Gerwen in de loop der jaren uitgegroeid tot zijn huidige omvang.

De wegen met een historisch karakter verbinden het dorp met de omliggende kernen. Daarnaast waaieren de wegen uit in het kleinschalige buitengebied, waardoor Rullen, Laar en Hool zijn verbonden met de kern. De heuvel vormt te midden van de uitwaaierende wegen het hart van Gerwen. Aan het centrale plein zijn onder andere een tweetal kerken, enkele horecagelegenheden en een basisschool gelegen.

Rond het centrum zijn diverse, kleinschalige uitbreidingen gerealiseerd die gekoppeld zijn aan de historische ontsluitingswegen. Deze wijken hebben een verschillende stedenbouwkundige karakteristiek en hieraan gerelateerde groenstructuur.

Laar

Op de locatie bevindt zich een voormalige garagebedrijf. Dit bedrijf was tot voor kort in gebruik. Het bedrijf grenst aan de tuinen van woonbebouwing in de omliggende straten. Het perceel is voor grote delen bebouwd en volledig verhard. Aan de voorzijde van het plan bevinden zich 2 grote bomen.

**Figuur 2.1 Bestaande situatie****Figuur 2.2 Foto locatie met zicht op de kerk**



Figuur 2.3 Foto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

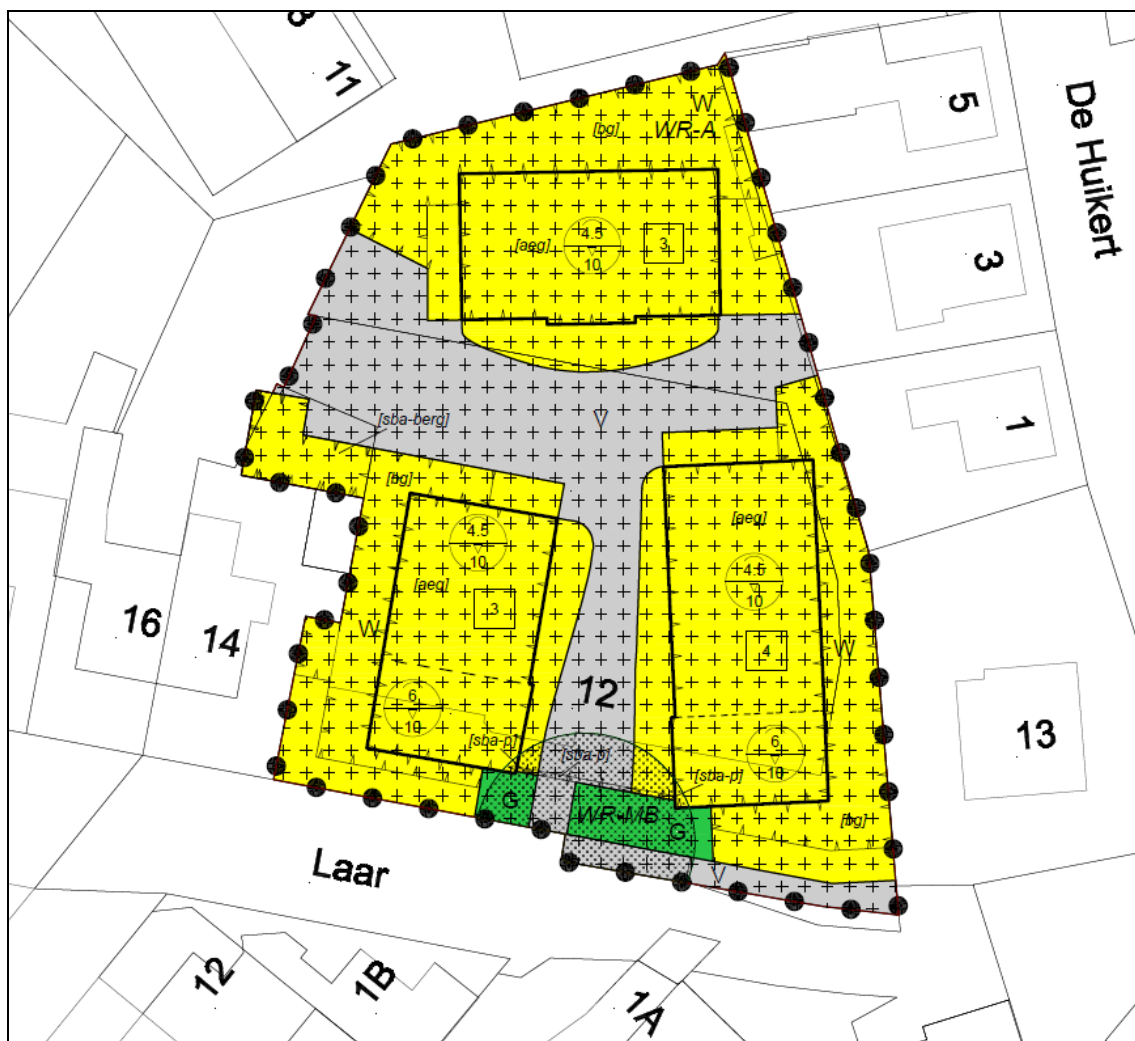
Stedenbouw en beeldkwaliteit

Er worden in de toekomstige situatie 10 grondgebonden begijnhofwoningen gerealiseerd. De woningen refereren aan de woningen gelegen aan een begijnhof. Een begijnhof is een verzameling van individuele en/of gemeenschappelijke woningen en huizen van begijnen, meestal in de nabijheid van een kapel of kerk en al dan niet omgeven door een muur met een of meerdere toegangspoorten. De nieuwe woningen vormen in drie samengestelde volumes een kleinschalige en intiem begijnhof. Alle woningen worden op het gezamenlijke hof georiënteerd. Het plan is gericht op de medior en senior woonconsument, oorspronkelijk afkomstig uit Gerwen zelf. Deze doelgroep woont niet graag perifeer, maar letterlijk in het middelpunt van een dorp of stad. Het plan voorziet in ruimere grondgebonden woningen met een woonoppervlakte van circa 140 m². Bewoners hebben hierbij de keuze om zowel te wonen als te slapen op de begane grond, of gebruik te maken van de mogelijkheid van een huislift.

Het plan wordt gekarakteriseerd door een kleinschalig, chique en stijlvol karakter. Dit gaat gepaard met een hoogwaardig gedetailleerde invulling. In het hart van plan, direct voor de woningen, ligt een besloten sereen woon- en verblijfsgebied. Het plangebied wordt uitsluitend op het Laar ontsloten, zodoende geen doorgaand verkeer ontstaat en ruimtebeslag door wegen wordt voorkomen. Het parkeren binnen het plangebied vindt voor de bewoners plaats op eigen terrein.

Het perceel grenst aan de tuinen van woonbebouwing in de omliggende straten. Het perceel is voor grote delen bebouwd. Aan de voorzijde van het plan bevinden zich 2 grote bomen. Op de volgende pagina wordt de toekomstige situatie weergegeven:

**Figuur 2.4 Het beoogde ontwerp****Figuur 2.5 Impressie van het plan**



Figuur 2.6 Verbeelding van onderhavig bestemmingsplan

Parkeren en verkeer

Het parkeren voor bewoners wordt op eigen terrein gerealiseerd. Er worden voor de beoogde 10 woningen een totaal van 21 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Deze worden in het plangebied centraal in parkeerkoffers gerealiseerd en deels aansluitend aan de verschillende woningen / in de tuin. De parkeerplaatsen binnen het plangebied voor het bewonersparkeren worden afgesloten middels een hek. Figuur 2.4 weergeeft de ligging van de parkeerplaatsen in het beoogde ontwerp.

Het totaal aantal beoogde parkeerplaatsen voor de bewoners zijn conform de ASVV 2012 (maatvoering) en CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Het plangebied wordt getypeerd als 'matig stedelijk' en is gelegen in 'rest bebouwde kom'. Inclusief het bezoekersparkeren geldt er voor de type woning 'koop- hoektussenwoning' een (gemiddelde) parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Het bezoekersparkeren wordt niet binnen het plangebied, maar in de openbare ruimte geregeld. Derhalve geldt voor het bewonersparkeren een norm van 1,6 parkeerplaats per woning. Er worden in totaal 10 woningen gerealiseerd. Er zijn derhalve minstens 16 parkeerplaatsen benodigd. Dit is overeenkomend met het aantal parkeerplaatsen zoals weergegeven in figuur 2.4.

Er dient derhalve aangetoond te worden dat de aanwezige parkeergelegenheid in de openbare ruimte voor het parkeren voldoende is om de parkeerbehoefte die het bouwplan meebrengt voor

de bezoekers op te kunnen vangen. Dit komt overeen met 3 benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor het bezoekersparkeren. Immers geldt voor het bezoekersparkeren in onderhavige situatie een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Tritium Advies heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd om te bezien of hier in de openbare ruimte plaats voor is (Tritium Advies, Parkeeronderzoek 't Laar 12 te Gerwen, documentnummer 1805127RV-06v.4, d.d. 14 januari 2020). Er is in het parkeeronderzoek bekeken of binnen een loopafstand van 175 meter vanuit het midden van het plangebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor het bezoekersparkeren is conform de CROW-publicatie. De hoogste bezettingsgraad bedraagt maximaal 42% indien de extra parkeerbehoefte voortkomend uit de beoogde ontwikkeling mee wordt genomen in de berekening. Er is sprake van een goede parkeersituatie met een goede bezettingsgraad. Gezien het vorenstaande kan gesteld worden dat de openbare ruimte in voldoende parkeergelegenheid voor het bezoekersparkeren voorziet.

Bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de beoogde stedenbouwkundige opzet. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangeduid waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. De goot- en nokhoogte sluit aan op de beoogde bouwplannen. Het gezamenlijk binnen gebied wordt bestemd voor verkeer.

2.3 Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van 'Hof aan het Laar' is de karakteristieke kwaliteit van de locatie van de dorpskern van Gerwen bepalend. Het hof ligt aan het Laar, een historisch bebouwingslint. Ter plaatse bevindt zich een tweetal hoge, monumentale bomen. In de directe nabijheid staat de kerk met de pastorie, het hart van het dorp.



Figuur 2.7 Situatie in de dorpskern

Er is een kleinschalig hofje gecreëerd dat bestaat uit drie bouwblokjes van één bouwlaag met een kap en dat aan het Laar een representatieve entree heeft. De aanwezige monumentale boom is mede bepalend voor de sfeer van deze entree. De hof is op een eenvoudige manier ingericht, met een bestrating die van gevel tot gevel overal gelijk is en bestaat uit kasseien met grasvoegen ertussen. De bestrating wordt alleen onderbroken door groenperken. De hofruimte wordt beëindigd door een karakteristieke topgevel.



Figuur 2.8 Ligging aan het Laar, in de nabijheid van de kerk (rechtsonder)



Figuur 2.9 Straatbeeld aan het Laar

De architectuur van 'Hof aan het Laar' refereert aan de religieuze architectuur van de kerk en ademt de sfeer van een begijnhof. De woningen zijn uitgevoerd in grijs witte steen met een donkere plint en voorzien van grijs gesmoorde keramische dakpannen. De sfeer wordt gecompleteerd door elementen als steunberen op de hoeken, hoge 'kerkramen' waarachter zich vides bevinden, gemetselde dakkapellen met karakteristieke topgeveltjes, zorgvuldig gedetailleerd metselwerk en luifeltjes boven de voordeuren.



Figuur 2.10 Gevelbeeld: architectuur refererend aan historische karakteristieken



Figuur 2.11 Impressie

Door de referenties aan de historische karakteristiek van de omgeving, de kleinschaligheid en de oriëntatie op het lint voegt 'Hof aan het Laar' zich op een passende en kwalitatief hoogwaardige wijze in de dorpskern.

Landschapsplan

Door Dolmans L+P is een inrichtingsplan en beplantingsplan voor de groene binnenruimte opgesteld. Het plan voorziet in een eenduidige samenhangende inrichting van gevel tot gevel. Het plan sluit aan op het intieme karakter van het hofje. De monumentale boom aan het Laar maakt onderdeel uit van het beplantingsplan. De monumentale boom krijgt een nadrukkelijke positie in het (beplantings-)plan en markeert de entree naar het hofje en de groene ruimte. De boom is beschermd middels een aanduiding op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De in het landschapsplan opgenomen parkeerplaatsen aan het Laar zijn inmiddels verschoven, ook wordt er voorzien in één extra parkeerplaats binnen het plangebied, zie voor de situering van de parkeerplaatsen figuur 2.4.



Figuur 2.12 Landschapsplan (Dolmans L+P)

BEA

Aangezien er werkzaamheden rondom de monumentale boom zullen plaatsvinden en er in de toekomstige situatie bebouwing nabij de boom zal worden gerealiseerd is een Boom Effecten Analyse (BEA) uitgevoerd naar deze boom. De BEA trekt de volgende conclusies:

- op basis van de bovengrondse kwaliteitsbeoordeling is de conditie van de boom beoordeeld als redelijk. De boom vertoont geen noemenswaardige gebreken die een invloed hebben op de instandhouding van de boom;
- het is mogelijk dat de kroon, en dan met name de takken die over de te slopen garage hangen, schade kunnen ondervinden van de sloop van het pand. Eveneens hangen er op verschillende plaatsen takken boven het bouwvlak. Zonder het treffen van de noodzakelijke, maar mogelijke maatregelen, zal het niet mogelijk zijn om de bouw van kavelnummer 01 en 10 te realiseren;

- het uitvoeren van de werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zal enkel uitgevoerd mogen worden met een goedgekeurd werkplan, opgesteld conform hoofdstuk 2 van Handboek Bomen 2018. Een concept hiervan is opgenomen in hoofdstuk 6.2 van de BEA: Werken rond bomen;
- op basis van het uitgevoerde ondergrondse onderzoek kan geconcludeerd worden dat, door de afwezigheid van beworteling op alle onderzochte locaties er geen belemmeringen aanwezig zijn om de riolering, nutsvoorziening en de poort op voorgeschreven locatie te verwezenlijken. Het verwachte wortelverlies na afronden van de graafwerkzaamheden zal minder dan 20% bedragen.
- de nieuw te realiseren woningen komen binnen de kwetsbare boomzone te staan. Hierbij zal de kroon over de toegangspoort komen en zal het, afhankelijk van de hoogte van de woningen, het niet mogelijk zijn om zonder te noodzakelijk te treffen maatregelen, de eerste hoekwoningen (kavelnummer 01 en 10) te realiseren.

De monumentale boom zal niet wijken voor het te realiseren project, dit is ook niet noodzakelijk. Aan de hand van de bevindingen uit zowel het boven- als ondergrondse onderzoek kan geconcludeerd worden dat de geplande werkzaamheden kunnen plaatsvinden, maar dat echter in zowel het ontwerp als de uitvoering enkele maatregelen dienen te worden getroffen. Bij uitwerking van het bouwplan worden deze in acht genomen.

De BEA is als losse bijlage bij het plan gevoegd.

Nieuwbouwplannen worden binnen de kern Gerwen getoetst aan de Welstandsnota Nuenen c.a. (vastgesteld in september 2010). Gelet op de specifieke karakter van de locatie is een afwijkende beeldkwaliteit gewenst. In overleg met de gemeente Nuenen is onderhavig paragraaf tot stand gekomen. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) van de gemeente Nuenen is reeds akkoord met de vorm en inhoud van onderhavig paragraaf en zal daarmee zodanig als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, aangezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven:

1. Project Mainport ontwikkeling Rotterdam;
2. Kustfundament;
3. Grote rivieren;
4. Waddenzee en Waddengebied;
5. Defensie;
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan

zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied. Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied valt niet binnen een door het Rijk aangewezen project. Aan de algemene regels voor bestemmingsplannen is getoetst en daaraan wordt voldaan.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd welke per 1 juli 2017 is geactualiseerd. In de nieuwe 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd 10 woningen mogelijk op een locatie waar eerder een garagebedrijf was gevestigd. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en voorziet in een herontwikkeling waar voorheen ook een stedelijke functie was gevestigd. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien staat op basis van jurisprudentie vast dat voor dergelijke kleinschalige ontwikkelingen met 10 woningen geen toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is (zie onder andere de overzichtsuitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8). Een nadere toetsing van het voorliggend plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet aan de orde.

Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Het plangebied is gelegen buiten een reserveringsstrook voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Er is geen gevolg voor onderhavige ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdpogaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingswet bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

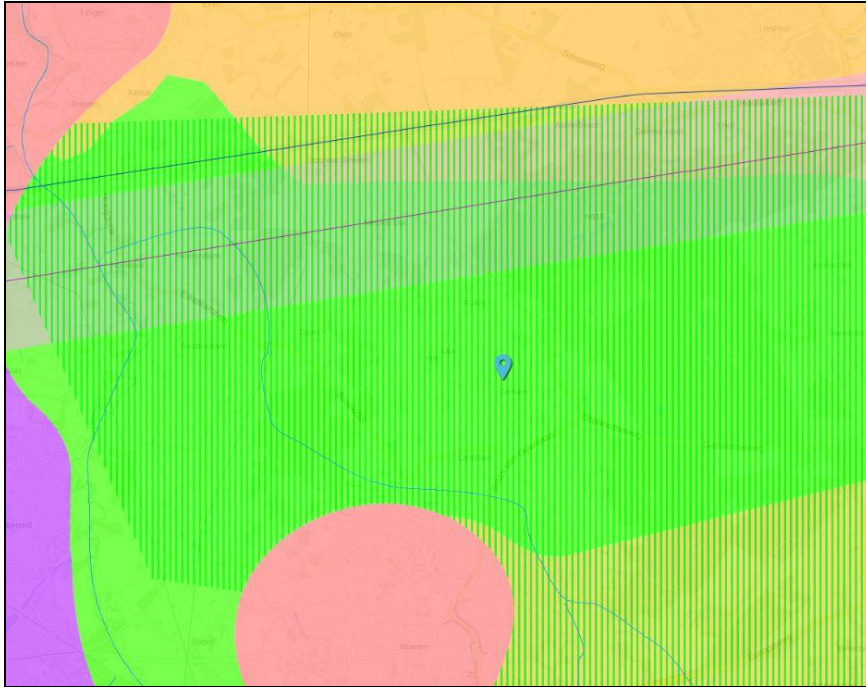
Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen; ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;

- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie (plangebied ter plaatse van blauwe druppel).

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als economisch kenniscluster, geleidingszone en robuust water- en natuursysteem.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per januari 2019), navolgend Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. De gemeente is binnen deze aanduiding in het

algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Binnen het bestaand stedelijk gebied geldt wel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 3.2 Uitsnede Verordening Ruimte (plangebied ter plaatse van blauwe druppel).

Onderhavig plan ligt voorziet in de herontwikkeling van een voormalige garagebedrijf in de kern van Gerwen. Het plan is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en sluit aan op de behoefte. Daarmee sluit het plan aan op de Verordening ruimte Noord Brabant. De provincie Noord-Brabant werkt momenteel aan een interim omgevingsverordening waarin het beleid van de verordening ruimte wordt geactualiseerd en beleid provinciaal beleid wordt samengevoegd. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De ontwerp omgevingsverordening heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

De Verordening Ruimte is inmiddels vervangen door de Interim omgevingsverordening. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Beschrijving van het beleid zoals hierboven geformuleerd ten aanzien van de Verordening Ruimte is derhalve nog actueel voor onderhavige planontwikkeling.

Brabantse Agenda Wonen

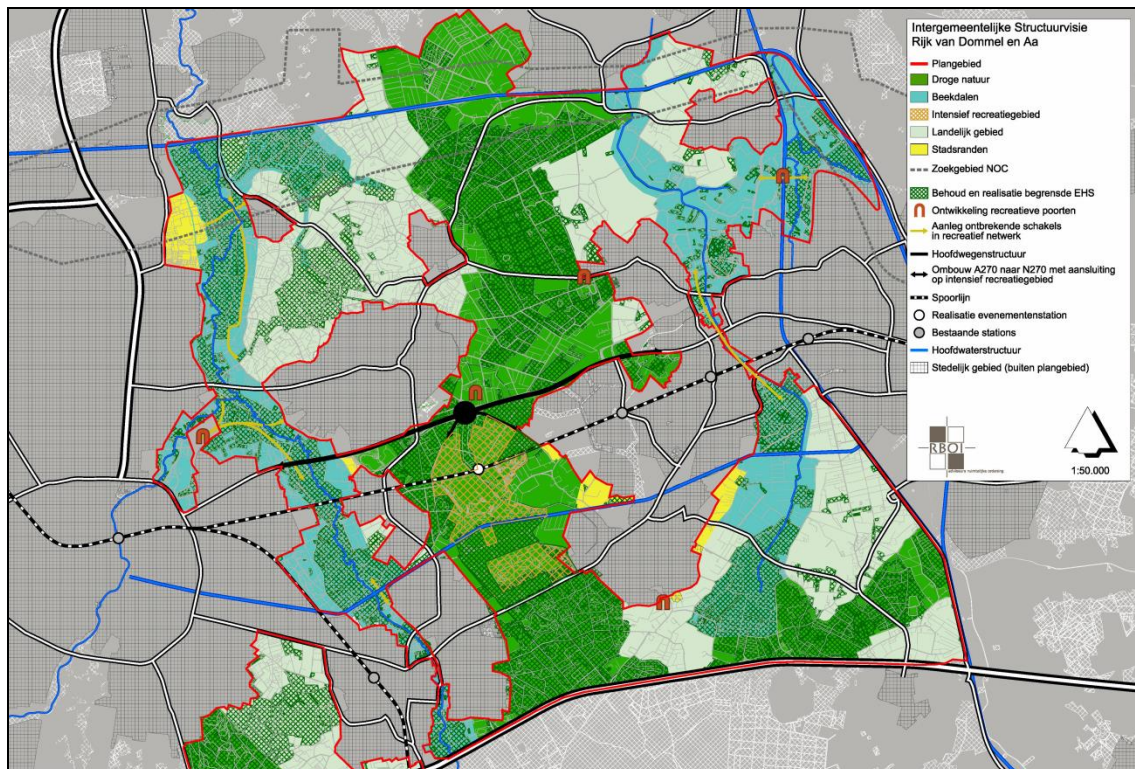
De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties, binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunding), wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Gerwen. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal woningen en doelgroep (ouderen) aan bij de actuele vraag. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

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



Figuur 3.3 Kaart Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa.

Om inzicht te geven in de mogelijke oplossingsrichtingen zijn 4 beleidsscenario's opgesteld voor het gebied, die elk uitgaan van een specifieke groen-blauwe invalshoek:

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

Op basis van de beoordeling van de scenario's is een integratiescenario uitgewerkt. Het gebied is daartoe opgedeeld in deelgebieden, grotendeels gebaseerd op de aanwezige landschapstypen. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'beekdal', met direct aansluitend de aanduiding 'Behoud en realisatie begrensde EHS'. De beekdalen bestaan in hoge mate uit begrensde EHS-gebieden. Er is vaak sprake van een natuurdoelstelling voor de ontwikkeling van diverse kwetsbare (natte) natuurdoeltypen. De beekdalsystemen (beekdalen en kenmerkende hogere gronden) zijn kenmerkende landschappelijke dragers in het Rijk van Dommel en Aa en vormen belangrijke landschappelijk elementen in de beleving van de recreant. Daarnaast gelden voor de beekdalen bij uitstek de waterdoelstellingen. Ook de doelstelling van scenario 2, herstel milieukwaliteit, is aan de orde, gezien de doelstelling naar een duurzaam klimaatbestendig watersysteem te streven, waarbij zowel waterkwantiteit als -kwaliteit een rol spelen.

De ISV zet in op het ontwikkelen van een vrijetijdseconomie. De vrijetijdseconomie betreft de productie, distributie en consumptie van goederen en diensten ten behoeve van de vrijetijdsbesteding van mensen, zowel binnenshuis als buitenshuis, zowel binnen de eigen woonomgeving als daarbuiten, met inbegrip van verblijf, vervoer en toeleveranciers. Voor de vrijetijdseconomie is het landschap heel belangrijk. De gemeenten willen daarom de kwaliteiten van het landschap behouden en versterken. Ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden moeten een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van ons buitengebied.

Onderhavig plangebied ligt niet in het buitengebied. De structuurvisie doet geen aanbevelingen voor het stedelijk gebied.

Afsprakenkader Wonen 2017

Het Afsprakenkader Wonen 2017 is op 11 juli 2017 vastgesteld door de portefeuillehouders Wonen van de 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De provincie Noord-Brabant heeft met deze afspraken ingestemd (13 juli 2017). 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 beconcurreren.

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. Het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties buiten bestaand stedelijk gebied heeft geen prioriteit.

Om de opvang van de verschillende doelgroepen in de regio te faciliteren wordt gewerkt met behulp van de kwadrantentheorie en de roltraptheorie. De kwadranten kennen elk hun eigen specifieke woonmilieu. De onderscheiden kwadranten zijn Centrum Eindhoven, Noordrand, Dorpsrand (oostelijk), West rand en Chique Zuid. Daarnaast is de roltraptheorie ook van toepassing op het Stedelijk Gebied Eindhoven, waarbij veelal jongere doelgroepen (studenten, starters en jongen

gezinnen) zich in Eindhoven vestigen en vanuit Eindhoven doorgroeien binnen het stedelijk gebied. Daarbij kent Eindhoven niet 1 roltrap (van het centrum naar de randgemeenten), maar minimaal 4 roltrappen, van het centrum naar het noorden, naar het zuiden, naar het westen en naar het oosten, en ook omgekeerd. Deze roltrappen kennen elk hun eigen dynamiek.

De gemeente Nuenen c.a. heeft voldoende plancapaciteit om te voorzien in de lokale woningbehoefte en daarnaast een deel van de regionale opvang voor haar rekening te nemen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit. In het Afsprakenkader is vastgelegd dat Nuenen-West, het grootste uitbreidingsplan in Nuenen, voornamelijk bedoeld is voor de regionale opvang. Dat geeft ruimte voor het inzetten van andere locaties in de gemeente voor de opvang van de lokale behoefte. Onderhavig plan is bedoeld voor de opvang van de woningbehoefte in Gerwen en de gemeente Nuenen.

In het Afsprakenkader is procedureel vastgelegd welke plannen regionaal afgestemd moeten worden. Dit betreft onder andere plannen die liggen buiten of tegen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd in de Verordening ruimte. Voorliggend plan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft een inbreiding en heeft daarom niet regionaal afgestemd te worden. Onderhavig plan sluit aan bij de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 en het Addendum, waarin de gemeente aangeeft dat er tot en met 2029 een woningbehoefte is van circa 3.200 woningen. Het plan voorziet in de opvang van de woonbehoefte voor Gerwen en de gemeente Nuenen. Het plan speelt in op zowel de woonbehoefte van de vergrijzende ouderen als de vraag naar levensloopbestendige woningen.

Plancapaciteit gemeente Nuenen c.a.

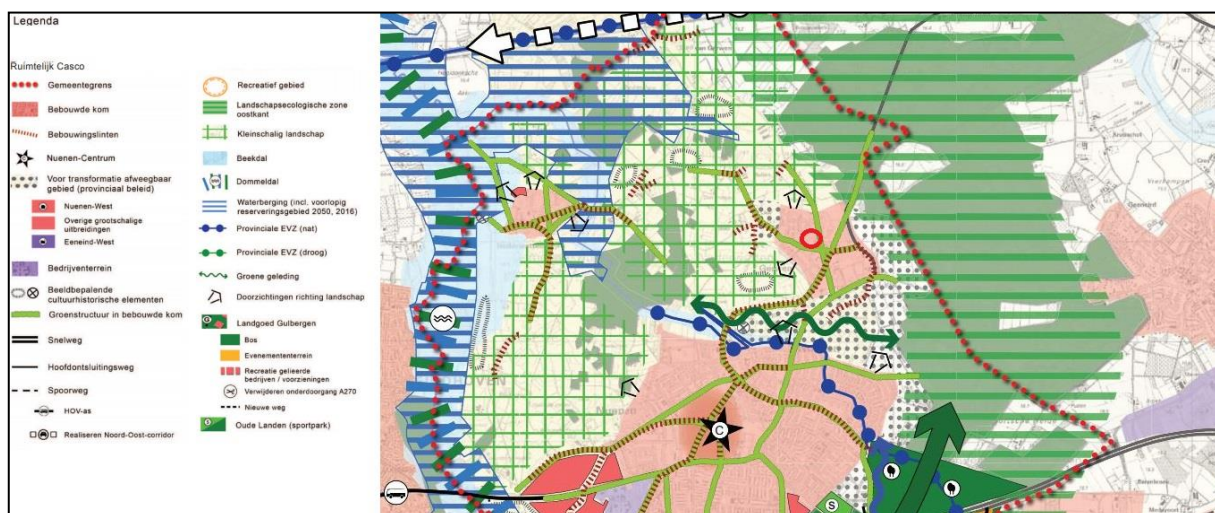
Het college heeft 29 mei 2018 de vereenvoudigde matrix plancapaciteit woningen vastgesteld. Voor de periode 2017 tot en met 2027 is een geraamde plancapaciteit van 1.950 woningen, waarvan grofweg 1.200 woningen in Nuenen-West. Dit betekent dat er tot 2028 voor circa 750 woningen plancapaciteit is om de lokale vraag te bedienen. Hier komt bij dat in 2017 al circa 75 woningen zijn gerealiseerd voor deze lokale vraag. De voorziene toename van woningen voor de lokale vraag komt hiermee op ruim 800 woningen tot en met 2027, waaronder Luistruik. In de prognose van de provincie Noord-Brabant wordt voor Nuenen uitgegaan van een toename van de behoefte met eveneens ruim 800 woningen in de periode 2017-2027. Lokale vraag en aanbod zijn dus in evenwicht, maar daar is wel de realisatie van de Luistruik voor nodig. Met de huidige plannen, ervan uitgaande dat Nuenen-West voor regionale opvang geldt, blijven de plannen binnen de provinciale prognose. Hiermee helpt het voorliggende plan te voorzien in de totale woningbehoefte van de gemeente Nuenen c.a. De plancapaciteit van de gemeente Nuenen blijft daarmee in de pas met de lokale behoefte conform de richtlijn van de provincie. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van genoemde plancapaciteit, voorziet daarmee in de opvang van de lokale behoefte (en daarmee in het aantonen van de behoefte in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en blijft daarmee tevens binnen de afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij de regionale ambities, de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Afsprakenkader Wonen 2017.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nuenen c.a.

In deel A van de 'Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015' wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie formuleert de ontwikkelingskoers en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. In deel B worden de ruimtelijke projecten en plannen voor de korte en middellange termijn benoemd en staat beschreven met welke instrumenten de uitvoering gestalte krijgt. In de Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015 is onderhavige planlocatie aangeduid als 'bebouwde kom'. Het Laar is aangeduid als 'groenstructuur in bebouwde kom'.



Figuur 3.4 Uitsnede kaartbeeld ruimte Casco, Structuurvisie Nuenen, in rood indicatief het plangebied.

Onderhavig plan beoogt een herontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Nuenen c.a.. Hiermee wordt in algemene zin invulling gegeven aan de gemeentelijke structuurvisie. Met het behoud van de grote bomen aan het Laar blijft de bestaande groenstructuur behouden. Door sloop van het garagebedrijf en realisatie van groene erfafscheidingen wordt het groene beeld verder versterkt.

Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

De Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 van de gemeente Nuenen c.a. is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De Woonvisie is op die manier richtinggevend voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen. De visie geeft daarnaast inzicht in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt en formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2013-2020. Belangrijke uitgangspunten zijn het verduurzamen van de woningvoorraad, het faciliteren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en de verschillende doelgroepen. Nuenen is een van de meest vergrijzende gemeenten van het land. Daar moet op worden ingespeeld.

Het is geen woningbouwprogramma, zoals vroeger het volkshuisvestingsplan was. Het is een integraal plan om het wonen in Nuenen zo aangenaam en aantrekkelijk mogelijk te maken. De Woonvisie wordt het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert en is dus van belang voor de locaties die in de toekomst in

ontwikkeling worden genomen om aan de woonbehoefte te voldoen. Tenslotte is de Woonvisie een kader voor nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties, zorginstellingen en marktpartijen.

Om op basis van het actuele beleid prestatieafspraken te kunnen maken en het woningbouwprogramma jaarlijks te kunnen actualiseren, heeft het college van de gemeente Nuenen c.a. besloten de Woonvisie aan te vullen met een 'Addendum' (vastgesteld d.d. 10-11-2016).

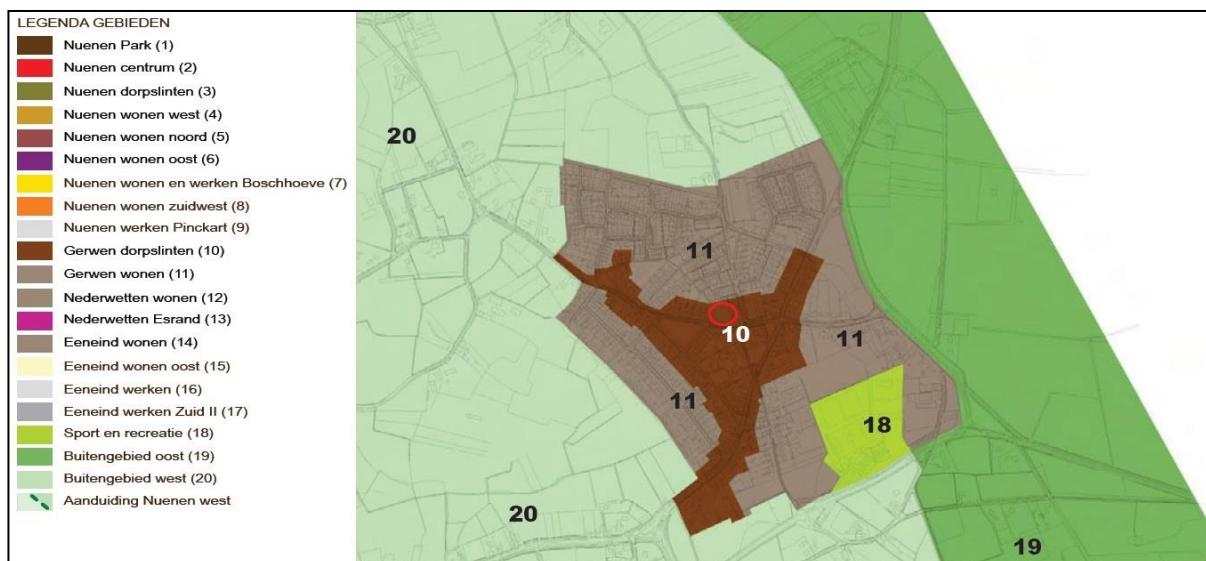
Uit de nieuwe analyses komt geen nieuw beeld naar voren. De gemeente kent relatief veel ouderen. Starters en doorstromers zijn het meest geneigd te verhuizen. In de bestaande voorraad zijn veel middeldure eengezinswoningen. Daar is ook veel vraag naar. Het is dus van belang doorstroming op gang te brengen. Dat kan bijvoorbeeld door levensloopbestendige woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens op de markt te brengen. Betaalbaarheid is hierbij van groot belang.

Welstandsnota Nuenen c.a.

Wat betreft welstand worden nieuwbouwplannen binnen de kern Gerwen getoetst aan de Welstandsnota Nuenen c.a. (vastgesteld september 2010). De nota bevat in beginsel vier soorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria, objectcriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor wijzigingen binnen de invloedssfeer van monumenten en voor excessen. De nota onderscheidt in het algemeen vijf verschillende welstandscriteria:

- algemene welstandscriteria. Deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria;
- gebiedswelstandscriteria. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen;
- objectgerichte welstandscriteria. Zo zijn er gebouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. De objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op boerderijen, agrarische bedrijfsgebouwen, reclame en woonwagens.
- welstandscriteria voor kleine plannen. Het gaat hierbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria. Deze zijn opgesteld voor enkel aanbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen, kozijn- en gevelwijzigingen, erfafscheidingen, rolhekken, rolluiken en luiken en installaties.
- welstandscriteria voor monumenten. Op de gebiedsgerichte criteria wil de gemeente aanvullende eisen stellen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten.

Onderhavig plangebied ligt binnen de aanduiding 'Gerwen dorpslinten' waarmee de gebiedswelstandscriteria van toepassing zouden zijn.



Figuur 3.5 Uitsnede uit de welstandscriteria. Plangebied rood omcirkeld.

Gelet op de specifieke karakter van de locatie is een afwijkende beeldkwaliteit gewenst. De in paragraaf 2.3 beschreven beeldkwaliteit is binnen het plangebied beoogt. Paragraaf 2.3 zal derhalve als zodanig als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld.

Duurzaamheid

In de zomer van 2015 heeft de gemeenteraad van Nuenen de Nota Duurzaamheid Nuenen vastgesteld. In deze nota worden de hoofdlijnen van het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Nuenen geschetst en de belangrijkste prioriteiten voor de komende periode vastgelegd. Om de Nota Duurzaamheid uitvoerbaar te maken, is er voor gekozen om te focussen op twee belangrijke ambities. De gemeenteraad van Nuenen wil:

1. Verspilling en uitputting van fossiele brandstoffen voorkomen en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen verminderen;
2. Verspilling en uitputting van grond- en hulpstoffen voorkomen.

De gemeente werkt hieraan door zelf het goede voorbeeld te geven en andere partijen hierin te stimuleren en te ondersteunen.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de bouw van nieuwe woningen. Behalve dat de woningen 'gasloos' zullen worden uitgevoerd, is beoogd de woningen zeer efficiënt en energiezuinig uit te voeren. Beoogd is een EPC van 0,2 te realiseren.

Hoofdstuk 4. Relevante planologische aspecten

4.1 Algemeen

In onderhavig hoofdstuk worden relevante planologische aspecten voor het planvoornemen in beschouwing genomen. Hierbij wordt aandacht beschonken aan de aspecten bodem, geluid, flora en fauna, water, cultuurhistorie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, kabels en leidingen en het milieueffectrapportage. Aspecten als geurhinder, stikstof, windhinder, trillinghinder en explosieven worden niet als relevant beschouwd in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit van het plangebied te beoordelen (Tritium Advies B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Laar 12 te Gerwen, projectnummer 1806/017/SR-01, versie 0, d.d. 11 januari 2019).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

Zintuiglijke waarnemingen

Zintuiglijk zijn verspreid over het gehele buitenterrein bijmengingen aangetoond met puin (in de gradatie 'sporen' tot 'sterk'). Plaatselijk is ook sprake van bijmengingen met kolengruis of glas. In de grond onder de bebouwing (deellocatie A, B, C en D) zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Zintuiglijk is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de grond op het buitenterrein (deellocatie I) is een stukje plaatmateriaal waargenomen dat zintuiglijk als asbestverdacht is beoordeeld.

Asbest

Het stukje dat zintuiglijk is beoordeeld als asbestverdacht materiaal bleek bij analyse in het laboratorium geen asbest te bevatten. In de grond (fractie < 20 mm) is analytisch evenmin asbest aangetoond. Aangezien geen asbest is aangetoond, kan worden aangenomen dat geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Dit geldt tevens voor de grond onder de afwatering van de asbestverdachte overkapping. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige parameters deellocatie A (werkplaats)

Ter plaatse van deellocatie A (werkplaats) zijn in de zintuiglijk schone grond licht verhoogde gehalten aangetoond voor PCB en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. De verhoogde gehalten kunnen gerelateerd worden aan de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Overige parameters deellocatie B (olieopslag in werkplaats)

Ter plaatse van deellocatie B (olieopslag in werkplaats) zijn zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen aangetoond met minerale olie. Aangenomen kan worden dat geen verontreiniging is ontstaan als gevolg van de opslag van olie ter plaatse.

Overige parameters deellocatie C (schadeherstelwerkplaats)

De zintuiglijk schone grond ter plaatse van deellocatie C (schadeherstelwerkplaats) is analytisch niet verontreinigd. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond voor barium en molybdeen. Een relatie tussen de verhoogde gehalten in het grondwater en de bedrijfsactiviteiten kan niet worden uitgesloten.

Overige parameters deellocatie D (spuitcabine)

De zintuiglijk schone grond ter plaatse van deellocatie D (spuitcabine) is licht verontreinigd met kobalt. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium en tetrachlooretheen (Per). Een relatie tussen de verhoogde gehalten en de voormalige werkzaamheden bij de spuitcabine kan niet uitgesloten worden.

Overige parameters deellocatie E (wasplaats)

De sporen puinhoudende grond ter plaatse van deellocatie E (wasplaats) is licht verontreinigd met PCB en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Daarnaast is voor nonionische detergents een gehalte van 1,1 mg/l aangetoond. Voor deze parameter zijn geen toetsingswaarden (streef- en interventiewaarden) vastgesteld. De verhoogde gehalten kunnen gerelateerd worden aan de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Overige parameters deellocatie G (opslag)

De zintuiglijk schone grond ter plaatse van deellocatie G (opslag) is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, lood, nikkel, zink, naftaleen en tetrachlooretheen (Per). De aangetoonde gehalten kunnen gerelateerd worden aan de voormalige activiteiten op de locatie.

Het gehalte aan Per is 0,19 µg/l. Tijdens eerdere onderzoeken van 2004 en 2015 waren in het grondwater eveneens licht verhoogde gehalten aan Per aangetoond. De huidige gehalten zijn lager dan de gehalten die in 2004 en 2015 zijn gemeten (respectievelijk 1,9 en 0,99 µg/l). Aangenomen wordt derhalve dat geen sprake is van een naleverende bron voor deze parameter.

Overige parameters deellocatie I (overig terrein)

De zwak tot sterk puinhoudende en zwak glashoudende grond op het overige deel van het terrein is licht verontreinigd met metalen, PCB, minerale olie en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De verhoogde gehalten kunnen gerelateerd worden aan de voormalige bedrijfsactiviteiten in combinatie met de puinbijnemingen.

Resumé

In de grond en het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogde gehalten kunnen gerelateerd worden aan de voormalige bedrijfsactiviteiten in combinatie met de puinbijnemingen. Opgemerkt wordt dat barium en zink in de omgeving vaker in licht verhoogde gehalten worden aangetoond in het grondwater zodat deze parameters mogelijk gezien kunnen worden als een verhoogde achtergrondwaarde. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat op de locatie nog een ondergrondse tank (gereinigd en afgevuld met zand) aanwezig is welke om civieltechnische redenen een belemmering kan vormen voor de geplande nieuwbouw. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt

afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Uit de risicotoolbox bodem blijkt dat er voor de toekomstige functie 'Wonen met tuin' geen sprake is van humane risico's. Het wordt wenselijk bevonden om bodemverbetering toe te passen voordat er gebouwd gaat worden.

Het bodemonderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Geluid

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. Indien geluidgevoelige functies binnen een onderzoekzone van een (spoor)weg worden gerealiseerd is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied. Voor woningen binnen een onderzoekzone is een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï vastgesteld op 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB voor het binnenstedelijk gebied.

De wegen in en rondom het plangebied (Laar, Torenakker, Heuvel) betreffen allen 30 km/uur wegen die in de zin van de wet geluidhinder niet-zoneplichtig zijn. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd. Uiteraard zal het binnenniveau van de woningen moeten voldoen aan de wettelijke voorschriften

4.4 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Tritium Advies B.V., Quickscan flora en fauna, projectnummer 1805/127/RV-04, versie 1, d.d. 20 december 2018).

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

Soorten

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

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.

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).

Eindconclusie

In onderstaande vijf punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;

- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Advies

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van de nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over.

Erfbepanting

Indien er een erfbepanting is gepland of wordt vernieuwd, adviseren wij deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren. Informeer hiervoor bij uw provincie of gemeente.

De quickscan flora en fauna is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Stikstofdepositie

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied ligt op relatief grote afstand van het plangebied. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide en Beuven' bedraagt circa 8,5 km.

Door Tritium Advies is een berekening stikstof depositie uitgevoerd (Tritium Advies B.V., Berekening stikstofdepositie, projectnummer 1805/127/RV-09, d.d. 14 oktober 2019).

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

De berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord- Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is

conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak 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 2000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 2000 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.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2000 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Gemeente Nuenen

De gemeente Nuenen heeft in samenwerking met 9 andere gemeenten en het waterschap De Dommel het Waterportaal Zuid-Oost Brabant opgericht. De gemeente Nuenen conformeert zich ten aanzien van het omgaan met hemelwater aan het beleid van het waterschap De Dommel.

Voor de gemeente Nuenen c.a. is een integrale watervisie opgesteld met een lokale uitwerking voor de kern van Nuenen. De integrale visie komt tegemoet aan de geïnventariseerde knelpunten, vertaalt kansen in projecten, geeft uitwerking aan vigerend beleid en houdt rekening met de toekomst. De watervisie bindt al deze elementen in één logisch geheel. Daarbij geeft de watervisie invulling aan de principes van duurzaam waterbeheer zoals vastgelegd in de diverse beleidsstukken en wil de watervisie invulling geven aan de relatie van water met de ruimtelijke ordening, met recreatie en met de beleving en waardering voor water. De opstellers van de visie hebben zich daartoe tot doel gesteld dat de visie helder moet zijn, logisch en eenvoudig uit te leggen aan bestuur en burger.

De belangrijkste principes voor duurzaam waterbeheer zijn als volgt verwoord:

- Vasthouden, bergen en dan pas afvoeren;
- Schoon houden, scheiden, zuiveren;
- Vergroten van de gebruikswaarde en de belevingswaarde.

De mate waarin de genoemde principes worden doorgevoerd zijn een maat voor de duurzaamheid en zijn dus representatief voor het ambitieniveau van de gemeente, het waterschap en de waterpartners. Centraal in de visie staat het verbeteren van het watersysteem op regionaal niveau

door lokale maatregelen. Dit wordt verwezenlijkt door de principes voor duurzaam waterbeheer juist daar in te zetten waar maximale effecten te behalen zijn tegen minimale kosten. Werk met werk maken en de Nuenense maat kunnen als leidende principes worden toegevoegd aan de genoemde principes voor duurzaam waterbeheer. De visie is erop gericht verdroging tegen te gaan, piekafvoeren te reduceren en de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie.

Concreet betekent de visie dat:

- alle nieuwe ontwikkelingen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel;
- het regenwater afkomstig van verharding wordt geïnfiltreerd in de bodem zodat de grondwateraanvulling toeneemt zonder dat dit leidt tot grondwateroverlast;
- aanwezig oppervlaktewater wordt ingezet voor waterberging waardoor de afvoerpiek naar de rivieren en beken wordt verkleind;
- waterberging zoveel mogelijk wordt gecombineerd met de inrichting van zones voor flora en fauna met recreatief medegebruik;
- voordat oppervlaktewater Nuenen of een van de kernen verlaat wordt het zo mogelijk nagezuiverd door het door helofytenfilters te leiden;
- bij de inrichting van waterpartijen nadrukkelijker rekening wordt gehouden met flora, fauna en recreatief medegebruik;
- door twee nieuwe waterverbindingen tussen de kern Nuenen en de Kleine Dommel stad en land worden verbonden. Dit biedt kansen voor recreatie, flora en fauna. In het Waterplan wordt de visie uitgewerkt voor de kern van Nuenen. De uitwerking is onderverdeeld in regenwaterstructuur en oppervlaktewater.

In het gemeentelijk rioleringsplan 2019 – 2023 is vastgelegd dat, om wateroverlast te voorkomen, aan de volgende zaken aandacht wordt geschonken:

- bij nieuwbouw klimaatbestendig ontwerpen: bij de dimensionering van de riolering wordt gerekend met extremere buien. Daarnaast wordt ingezet op voldoende ruimte voor water en zo mogelijk zorgen dat het regenwater bij overbelasting van het rioolstelsel over het maaiveld kan afstromen naar oppervlaktewater en nergens kelders of laaggelegen woningen en winkels kan instromen. Vloerpeilen van woningen en bedrijven liggen voldoende hoog boven het peil van de weg;
- aanleg van regenwaterstructuren op het moment dat in het bestaande stelsel de riolering vervangen moet worden. Kan dit niet, dan wordt ingezet op het vervangen van buizen in bestaande rioolstelsels door grotere diameters om zwaardere buien beter op te vangen. Bij bestaande stelsels dienen knelpunten, waar nu al water-op-straat of wateroverlast optreedt bij hevige buien, te worden aangepakt. Bij voorkeur door het regenwater over het maaiveld naar lager gelegen delen te leiden waar het water geen schade aanricht;
- de aanvoer van afstromend hemelwater van percelen naar het gemeentelijke riool is groter wanneer tuinen volledig bestraat zijn. Door groen op eigen terrein kan water worden vastgehouden (sponswerking van de ondergrond) en wordt het gemeentelijke riool minder belast. Door voorlichting en communicatie wil de gemeente het afkoppelen van verhard oppervlak bij particulieren stimuleren en ook de steeds verdergaande verharding van tuinen tegengaan;
- doorgaan met het afkoppelen van verhard oppervlak van gemengde rioolstelsels om zo de belasting van het rioolstelsel door zwaardere buien op te heffen, is ook een goed alternatief. Voorwaarde is wel dat de afkoppelsystemen klimaatbestendig worden ontworpen en niet zelf voor overbelasting en overlast zorgen.

Bij nieuwbouw mag het hemelwater niet worden aangesloten op het vuilwaterstelsel.

De gemeente Nuenen zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater, wanneer dit doelmatig is en het niet redelijkerwijs verwacht kan worden van dat de initiatiefnemer het hemelwater zelf verwerkt. De doelmatigheid en de redelijkheid is afhankelijk van:

- de ligging in stedelijk dan wel landelijk gebied;
- de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater;
- de grootte van de percelen;
- de aanwezigheid van een regenwaterriool op straat;
- de nabijheid van oppervlaktewater.

Infiltratie van hemelwater in de bodem wordt verondersteld mogelijk zijn als de bodem voldoende doorlaatbaar is (>1 m/d) en de grondwaterstand voldoende laag is ($> 1,2$ m – mv). Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. In principe dient er 60 mm retentie gerealiseerd te worden (600 m³ per hectare verhard oppervlak).

Als hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt ligt hier geen zorgtaak voor de gemeente. Als decentrale voorzieningen niet doelmatig zijn en bodeminfiltratie en/of lozing op oppervlaktewater niet mogelijk is, dan ontvangt de gemeente het afstromende hemelwater en verwerken van afvloeiend hemelwater. In dit geval wordt een bedrag in rekening gebracht per m³ die niet op eigen terrein geborgen kan worden. De hoogte van de bijdrage bedraagt momenteel €200 euro per m³.

Huidige situatie

Oppervlaktewater

In het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het freatisch grondwater heeft een stijghoogte van 14 m+ NAP en kent een noord-noordwestelijke stromingsrichting. Het 1^{ste} watervoerende pakket kent een noordwestelijke stromingsrichting.

Afvalwater

Afvalwater en schoon hemelwater zullen in de toekomst gescheiden worden verwerkt. Het afvalwater wordt via de riolering verwerkt

Bodem

De maaiveldhoogte ligt op circa 15 m+ NAP. De deklaag kent een dikte van 25 meter en bestaat uit matig fijn tot uiterst fijn zand. De doorlatendheid is matig. Voor uiterst fijn zand komt dit overeen met 0,2 – 0,5 meter per dag. Voor matig fijn zand geldt een doorlatendheid van 3 meter per dag. Uit het bodemonderzoek is bij de genomen bodemonsters geen slibfractie gevonden. Uit het Grondwaterzakboekje volgt dat de doorlatendheid van uiterst fijn zand bij geen slib geschat kan worden op 3 meter per dag. De doorlatendheid van matig fijn zand zonder slibfractie kan geschat worden op 15 meter per dag. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de doorlatendheid van de deklaag goed tot zeer goed is.

De kwel- en infiltratiekaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied geschikt is voor infiltratie.

Planontwikkeling

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geeft de initiatiefnemer invulling aan de veranderingen van het watersysteem. De huidige en toekomstige oppervlakte met bebouwing, verharding en groen is in de volgende tabel weergegeven:

Tabel 1: Gegevens oppervlakten

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	3038 m ²	3038 m ²
Totale dakoppervlak gebouwen	circa 1427 m ²	circa 907 m ²
Terreinverharding (inclusief verkeer en parkeren)	circa 1611 m ²	circa 850 m ²
Tuinen verhard*	circa 0 m ²	circa 349 m ²
Tuinen onverhard	circa 0 m ²	circa 349 m ²
Groen	circa 0 m ²	circa 583 m ²
Totaal daken, parkeren en terreinverhardingen	circa 3038 m ²	circa 2106 m ²
Totaal onverhard	circa 0 m ²	circa 932 m ²

* de tuinen worden in deze aanname voor 50 procent verhard

De toekomstige oppervlakte met bebouwing en verharding beslaat circa 2106 m². In de bestaande situatie bedraagt de oppervlakte 3038 m². Dit betekent dat er een flinke afname aan verharding van circa 932 m² plaatsvindt. Desondanks geldt ook voor bij afkoppelen van verharding dat het plan zoveel mogelijk hydrologisch neutraal dient te worden gerealiseerd. In het planvoornemen wordt de geheel aanwezige verharding vervangen. Per hectare dient 600 m³ aan retentie te worden gerealiseerd. In onderhavige situatie komt dit overeen met 137,90 m³ aan benodigde retentie.

In de gemeente Nuenen wordt infiltratie mogelijk geacht als de bodem voldoende doorlatend is (1 m/d). De bodemopbouw bestaat binnen het plangebied voornamelijk uit matig fijn tot uiterst fijn zand. Dit wordt bij matig fijn tot uiterst fijn zand zonder slibfractie geschat op respectievelijk 3 tot 15 meter per dag. Derhalve wordt infiltratie binnen het plangebied als mogelijk geacht.

Gelet op de beperkte omvang van de groene ruimtes in het plangebied wordt de aanleg van een wadi niet realistisch geacht. De meest doeltreffende retentiemaatregelen wordt in onderhavige situatie het aanleggen van IT-riool geacht. Hierbij wordt het hemelwater ondergronds door een infiltratiebetonbuis, horizontaal gelegd in drainzand met 30% wateropnamecapaciteit die het regenwater in de bodem infiltreert, verwerkt. Om zware buien op te vangen kan het IT-riool uitmonden in een nood overstort voorziening op het regenwaterriool. Tabel 2, op de volgende pagina, geeft de hoeveelheid berging die dit IT-systeem biedt weer.

Tabel 2: berging IT-riool, HWA-putten en Drainzand

categorie	Opper vlakte	Eenheid	% verhard oppervlakte	verhard oppervlakte	eenheid	berging 60 mm	berging	eenheid
hoofdbebouwing	973	m ²	100	973,00	m ²	0,06	58,38	m ³
restant bouwperceel	823	m ²	50	411,50	m ²	0,06	24,69	m ³
wegen en parkeerplaatsen	914	m ²	100	914,00	m ²	0,06	54,84	m ³
overige/groen	316	m ²	0	0,00	m ²	0,06	0,00	m ³
Totaal	3026	m²					137,9	m³
IT Riol Ø600 mm	0,28	m ³ /m ¹	100	0,28	m ³ /m ¹	60,00 (per m)	16,80	m ³
HWA-putten 800 x 800 mm	0,64	m ³ /m ¹	100	0,64	m ³ /m ¹	3,00 (stuk)	1,92	m ³
Drainzand	2,00	m ³ /m ¹	30	0,60	m ³ /m ¹	60,00 (per m)	36,00	m ³
Totale berging IT-systeem							52,80	m³
Restant benodigde berging elders							85,11	m³

Mocht het nodig zijn zal de resterende retentie-opgave worden afgekocht. Afstromend hemelwater wordt in de toekomstige situatie (flink minder dan in de huidige situatie) verder aangeboden aan het gescheiden riolering aan 't Laar. Het verder dimensioneren van de wateropgave zal worden gedaan in overleg met de gemeente Nuenen.

Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Het planvoornemen heeft daarmee een positieve invloed op de waterhuishouding van het plangebied. Hemelwater dat binnen het plangebied valt kan volgens de richtlijnen van het waterschap en gemeente deels binnen het plangebied opgevangen worden.

4.6 Cultuurhistorie

Het gebied ten noorden en westen van Nuenen wordt nog steeds bepaald door een nederzettingsspatroon met kleine dorpen (Nederwetten en Gerwen) en gehuchten (Heerendonk, Spekt, Stad van Gerwen, Nieuwe Dijk en Rullen) die ontstaan zijn uit Laatmiddeleeuwse hoeven. Al deze nederzettingen bezitten historisch-bouwkundige waarden die bijzonder zijn voor Peelland. In Gerwen bijvoorbeeld wordt het dorpsbeeld mede bepaald door een schoolgebouw (voorheen Sint Clemens) in de stijl van de Amsterdamse School (circa 1929), een villa in 'expressionistische' stijl (circa 1920) en de oude Sint-Clemenskerk (1618).

De op de locatie aanwezige garage sluit qua stedenbouwkundige korrelgrootte niet direct aan op de opbouw van Gerwen. Met de beoogde ontwikkeling wordt er, door realisatie van woningen die zich mede expliciet richten op 't Laar, meer recht gedaan aan de historische groei van Gerwen. Met het plan wordt eigen karakter gecreëerd, reagerend op de cultuurhistorische situatie met de kerk. Qua architectuur wordt daar aan gerefereerd.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten.

4.7 Archeologie

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd (Transect, archeologisch bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek, projectcode 18090078, concept versie, d.d. 25 maart 2019).

Op basis van het bureauonderzoek is sprake van een middelhoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden, met name voor de periode IJzertijd tot en met de Vroege Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied nabij de middeleeuwse St. Clemenskerk in het essencomplex van de kerkakkers en de aangetroffen vondsten in de omgeving van het plangebied. Naar verwachting is in het plangebied sprake van een esdek van circa 60-100 cm dikte, waarin waarden uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd kunnen worden aangetroffen. Het esdek kan mogelijk een beekeerdgrond of een podzolbodem afdekken, waarin archeologische waarden uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen.

Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting van het plangebied bij te stellen van een middelhoge verwachting naar een hoge verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een intact esdek en een restant van een podzolbodem in de top van het dekzand. Deze verwachting is van toepassing op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Laat- Paleolithicum tot en met de Vroege Nieuwe tijd. De archeologische waarden kunnen worden aangetroffen vanaf een diepte van 45-50 cm -Mv tot circa 30 cm in de C-horizont, een diepte van 200- 220 cm -Mv.

Advies

In het plangebied bestaat het voornemen om een bestemmingsplanwijziging door te voeren om in de toekomst het bestaande garagebedrijf te slopen en een aantal nieuwe woningen te realiseren, waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. In het licht van deze ingrepen adviseert Transect het volgende:

- in het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt geadviseerd om de bestaande dubbelbestemming op het gebied van archeologie naar boven bij te stellen, overeenkomstig met de hoge verwachting op het aantreffen van archeologie, namelijk "Categorie 3b" uitgaande van de aanwezigheid van een esdek in het plangebied. Binnen deze categorie kennen ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm -Mv een archeologische onderzoeksplicht in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de sloop van het bestaande bedrijf en de bouw van een aantal woningen, zullen de ondergrond naar verwachting over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm -Mv verstoren. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning zullen deze ingrepen daarom een aanvullende onderzoeksplicht kennen. Een aanvullend archeologisch onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) om in kaart te brengen of zich in de archeologisch relevante niveaus ook daadwerkelijk archeologische waarden bevinden en wat de behoudenswaardigheid hiervan is. De kaders en regelgeving waarbinnen een dergelijk proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd, dient vooraf te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE) dat voorafgaand aan het onderzoek moet zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Nuenen c.a.

4.8 Externe Veiligheid

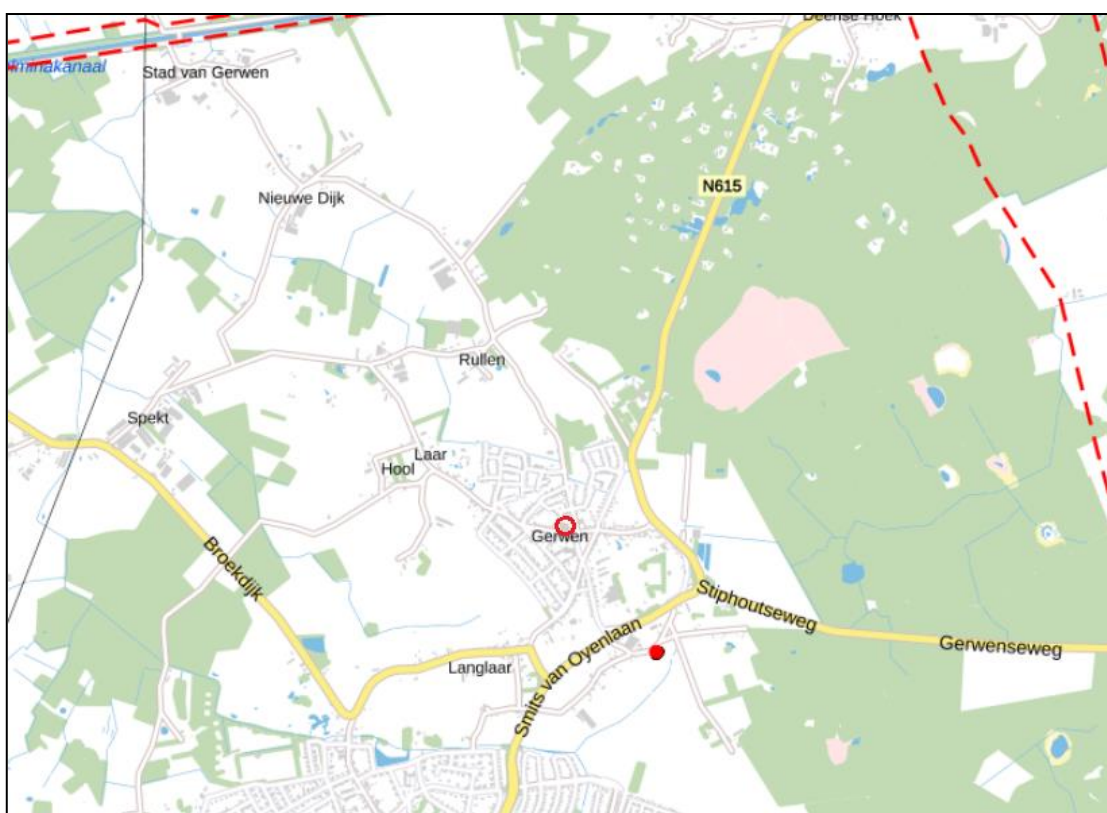
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Relevante risico's voor het plangebied

In of nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die met een risicocontour of invloedsgebied over het plangebied reiken. Er liggen geen relevante rijks-, spoor of vaarwegen in de buurt van het plangebied. De buisleidingen liggen met meer dan 2400 meter van het plangebied af.



Figuur 4.1 Uitsnede uit de risicokaart, plangebied rood omcirkeld

Beoordeling en conclusie

De onderhavige ontwikkellocatie is niet gelegen binnen invloedsgebieden van risicobronnen van inrichtingen, wegen, spoor- en waterwegen en buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de “Wet luchtkwaliteit” in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 38775 is het meest nabij het plangebied gelegen (N615, Lieshoutseweg). Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de “Wet luchtkwaliteit” als ‘niet in betekenende mate’. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er worden tien woningen toegevoegd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Bovendien komt de huidige bedrijfsbestemming te vervallen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en Milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe

omgeving van gevoelige bestemmingen. Onder milieugevoelige functies worden onder meer woningen verstaan.

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Tegenover de locatie bevindt zich een bedrijf (Laar 1). Dit betreft een winkel in parket en is derhalve een milieucategorie 1 bedrijf. De aan te houden richtafstand bedraagt 10 meter. Nieuwe woningen in het plangebied zijn geprojecteerd op circa 15 meter afstand. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. Er zijn geen andere bedrijven in de omgeving die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling.

Daarmee kan worden gesteld dat er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstanden. Hierdoor is er zowel sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het bedrijf aan Laar 1 niet in haar mogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

Vanaf 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van uit te voeren activiteit(en) zijn. Daarom moet er voortaan bij elk planologisch besluit, maar ook bij bepaalde vergunningen, over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld worden. Voor de woningbouwontwikkeling aan 't Laar is dit aan de orde aangezien het initiatief behoort tot activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft. Deze (indicatieve) drempelwaarden worden niet overschreden, waardoor voor dit project een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

De resultaten van deze uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn weergegeven in de bijlage (rapportnummer 1805/127/RV-06) van dit bestemmingsplan. In het kader van deze aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is

van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemmingen in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels van het bestemmingsplan sluiten aan bij de plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
2. Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
3. Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels;
4. Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 (Inleidende regels) worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen moeten worden gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie hierna). Daarna volgt hoofdstuk 3 (Algemene regels) waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan.

Bestemmingen

In onderhavig bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied opgenomen binnen één bestemmingen. Daarnaast maken inleidende en algemene regels en slot- en overgangsregels deel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt: aan huis verbonden beroepen of bedrijven, tuinen, erven en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van het bebouwingstype en de maximaal toegestane maatvoering van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde. Er is een aanduiding voor een poort opgenomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen onder voorwaarden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen. Er is een aanduiding voor een poort opgenomen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor beplantingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, sport- en spelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, gedenktekens, geluidwerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals (ondergrondse) waterbergings- en infiltratie-/ rententievoorzieningen.

Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels.

Monumentale boom

De voor 'Waarde - Monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van waardevolle en bijzondere boombeplantingen zoals deze zijn aangegeven op de gemeentelijke lijst van waardevolle en bijzondere bomen, voor zover en zolang aanwezig.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gesprek met de omgeving

De initiatiefnemer is al geruime tijd in gesprek met de omgeving. Verdere inspraak wordt in de procedure niet gehouden. Alle direct omwonenden hebben nog voor de start van de bestemmingsplanprocedure kennis kunnen nemen van het beoogde planvoornemen:

- er zijn aan het begin van het planvoornemen brieven naar omwonenden gestuurd naar aanleiding van een artikel in de 'Rond de Linde';
- op 30 augustus 2018 is een informatieavond voor omwonenden op het kantoor van de initiatiefnemer;
- aansluitend op de informatieavond zijn er meerdere individuele gesprekken met omwonenden gehouden;
- aan corporatie Helpt Elkander, eigenaar van de woningen aan De Bogerd, is een brief verstuurd met informatie over het planvoornemen.

Daarnaast heeft het project reeds aandacht gehad in, zoals eerder genoemd, 'Rond de Linde' (publicatie 15 juni 2018) en een presentatie in de vergadering van de dorpsraad (d.d. 9 januari 2019). Hiermee is volwaardig alternatief op de inspraakprocedure geboden.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg heeft geleid tot ondergeschikte aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het bestemmingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 januari 2020 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan bood onvoldoende ruimte voor de gezamenlijke fietsenberging, dit is echter alsnog met een ambtshalve wijziging aangepast en als zodanig vastgesteld, door het opnemen van een bouwvlak ter plaatse van de fietsenberging.