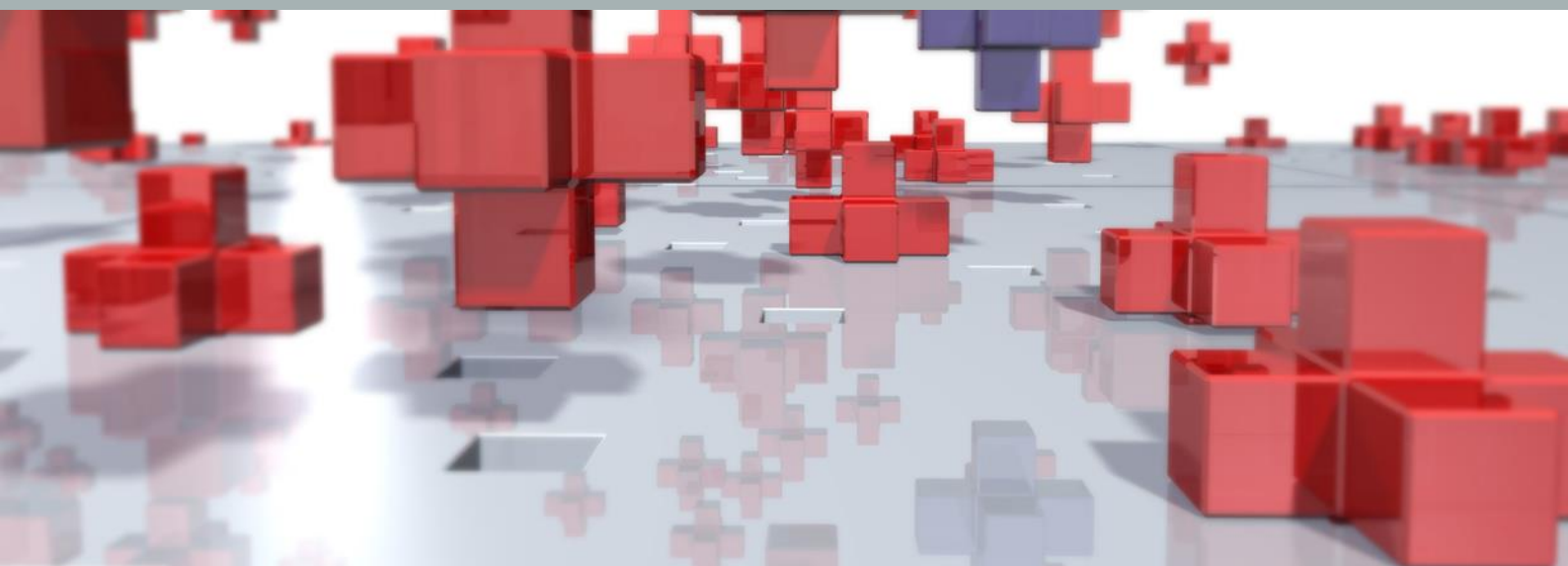


Bestemmingsplan Luistruik 2018
Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten
Ontwerp



Bestemmingsplan Luistruik 2018

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Ontwerp

Rapportnummer:	211x09727_05
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0820.BPNuenLuistruik-C001
Datum:	24 september 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Rijs (BPD)
Projectteam BRO:	Roeland Mathijsen, Anja Diepen
Concept:	22 februari 2018, 19 juni 2018, 16 augustus 2018
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	24 september 2018
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van Luistruik fase 1 en 2 te Nuenen.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	4
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1Stedenbouwkundig plan Luistruik totaal	7
2.2Stedenbouwkundig plan Luistruik fase 2	9
2.2.1 Ruimtelijke structuur en programma	9
2.2.2 Beeldkwaliteit	10
2.2.3 Verkeer en parkeren	11
3.BELEIDSKADER	13
3.1Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)	16
3.2.2 Verordening Ruimte	17
3.2.3 Brabantse Agenda Wonen	17
3.3Regionaal beleid	18
3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017	18
3.4Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015	19
3.4.2 Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020	20
4.OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1Geluid	22
4.1.1 Toetsingskader	22
4.1.2 Onderzoek	23
4.1.3 Conclusie	24
4.2Luchtkwaliteit	24
4.2.1 Toetsingskader	24
4.2.2 Onderzoek	25
4.2.3 Conclusie	26

4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3.1	Toetsingskader	26
4.3.2	Onderzoek	27
4.3.3	Conclusie	28
4.4	Externe veiligheid	28
4.4.1	Toetsingskader	28
4.4.2	Onderzoek	29
4.4.3	Conclusie	30
4.5	Ecologie	30
4.5.1	Toetsingskader	30
4.5.2	Quickscan flora en fauna	30
4.5.3	Conclusie flora en fauna	32
4.5.4	Onderzoek stikstofdepositie	32
4.5.4	Conclusie stikstofdepositie	33
4.6	Bodem	33
4.6.1	Toetsingskader	33
4.6.2	Onderzoek	33
4.6.3	Conclusie	35
4.7	Water	35
4.7.1	Toetsingskader	35
4.7.2	Onderzoek	37
4.7.3	Conclusie	40
4.8	Archeologie	40
4.8.1	Toetsingskader	40
4.8.2	Onderzoek	40
4.8.3	Conclusie	41
4.9	Cultuurhistorie	41
4.9.1	Toetsingskader	41
4.9.2	Onderzoek	41
4.9.3	Conclusie	42
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
4.11	Explosieven, stoffelijke overschotten wrakken	43
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Plansystematiek	44
5.3	Bestemmingen	46
6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

6.2.1 Vooroverleg	48
6.2.2 Inspraak	49
6.2.3 Vaststellingsprocedure	49

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkeerskundig onderzoek, Megaborn, 15 augustus 2018
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy, 7 juni 2018
- Bijlage 3: Aanvulling op rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Econsultancy, 28 juni 2018
- Bijlage 4: Onderzoek industrielawaaï, Econsultancy, 8 juni 2018
- Bijlage 5: Quickscan externe veiligheid, Econsultancy, 20 februari 2018
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna, BRO, 30 januari 2018
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie, Econsultancy, 8 februari 2018
- Bijlage 8: Historisch bodemonderzoek, Econsultancy, 13 februari 2018
- Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, 21 juni 2018
- Bijlage 10: Watertoets, Econsultancy, 6 augustus 2018
- Bijlage 11: Geactualiseerd Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen, SOB Research, juli 2007
- Bijlage 12: Inventariserend veldonderzoek d.m.v proefsleuven, SOB Research, 9-2010
- Bijlage 13: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, BRO, 6 augustus 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al jaren geleden heeft de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten besloten om op het sportpark De Luistruik, nabij het centrum van de kern Nuenen, woningbouw te realiseren. Dit betreft een gebied van circa 7,2 hectare middenin de dorpskern van Nuenen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het sportpark verplaatst naar de locatie 'Oude Landen'. De Oude landen is gesitueerd aan de zuid-oostkant van de kern Nuenen.

Inmiddels is na het doorlopen van een artikel 19-procedure, op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), het eerste gedeelte van het plan (fase 1, het noordelijk deel) gerealiseerd. Fase 1 bevat 28 grondgebonden woningen en 132 appartementen.

Daarna is voor fase 2A, het gebied aan de noordoostzijde, een bestemmingsplan (Luistruik fase 2A) opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 februari 2014. In deze fase zijn 45 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling van de laatste fase, fase 2 (137 woningen), mogelijk te maken. Tevens worden de reeds gerealiseerde fasen 1 en 2A meegenomen in dit bestemmingsplan, zodat voorzien wordt in één allesdekkend bestemmingsplan voor de gehele ontwikkeling van Luistruik. Voor fase 1 en 2A zijn reeds procedures doorlopen, waardoor dit deel van het plangebied als bestaande situatie kan worden beschouwd.

1.2 Plangebied

Dit plan betreft een ontwikkeling nabij de dorpskern van Nuenen op de locatie van de oude sportvelden De Luistruik. Aan de noord-, oost- en zuidzijde bevinden zich respectievelijk de wegen Vincent van Goghlaan, de Smits van Oyenlaan en de Europalaan. Langs de Smits van Oyenlaan en de Europalaan bevindt zich parallel ook een busbaan. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich diverse functies (brandweerkazerne, school, zwembad, horeca), evenals woningen.

Het noordelijk deel van het plangebied, fase 1 en 2A, zijn reeds gerealiseerd. Het zuidelijk deel van het plangebied, fase 2, is nog braakliggend. Er bevindt zich één gebouw op het braakliggende terrein waar momenteel de LEV groep (een stichting voor het verbinden van mensen met elkaar in gezinnen, buurten, wijken en organisaties) in is gevestigd. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een zendmast.

Figuur 1.1 geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Ten eerste het bestemmingsplan 'Sportpark De Luistruik'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 april 1988 en goedgekeurd op 2 augustus 1988. Voor het noordoostelijke deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 februari 2014.

De beoogde ontwikkeling van 137 woningen in fase 2 is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Sportpark De Luistruik'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Stedenbouwkundig plan Luistruik totaal

In het stedenbouwkundig plan krijgt Luistruik het karakter van een park waarin het bestaande groen een belangrijke rol speelt. Dit is het samenbindende element van het plan. Het park is voor iedereen toegankelijk. Dit levert voor zowel de toekomstige bewoners als voor de Nuenense burger een meerwaarde op. Het oude hoofdveld van de voetbalvereniging vormt met het bomencarré het hart van het park. Daaromheen liggen uitgestrekte, licht glooiende grasvelden met plantperken en boomgroepen.

Voor de oriëntatie op het centrum vanuit het plangebied en vanaf de Smits van Oyenlaan spelen zichtlijnen op de kerktoren van de Clemenskerk een belangrijke rol. De ontsluitingsstructuur past goed bij het parkachtige karakter. Er is voorzien in één slingerende hoofdroute die aantakt op de Vincent van Goghstraat aan de noordzijde en de Sportlaan aan de zuidzijde. Naast deze hoofdontsluiting ontsluiten diverse informele woon- en wandelpaden het park en de woningen voor de voetganger.

In het park is plaats voor verschillende woningtypologieën die door hun uitstraling en plaats in het park herkenbare eenheden vormen. De bebouwing is gevarieerd en op een informele, maar vanzelfsprekende, manier ingebed in het groen. Daarbij is gekozen voor bouwblokken met binnenhoven en parkvilla's verspreid in het groen.

Bij de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de voor Nuenen kenmerkende historische diversiteit. In het plan is deze diversiteit duidelijk terug te zien in de vorm van de bouwblokken met binnenhoven en de over het park verspreide vrijstaande woongebouwen, de zogenaamde parkvilla's. Qua bouwhoogte is er in het plan een verloop gemaakt van laag aan de randen van het plan tot hoog in het midden van het plan, waar de afstand tot de omringende bestaande bebouwing het grootst is. De hoogte verloopt van 2 bouwlagen met kap voor de grondgebonden woningen tot 4 woonlagen plus een verdiepte parkeerlaag langs de randen, tot maximaal 6 woonlagen plus een halfverdiepte parkeerlaag centraal in het plangebied voor de appartementen.

Organische groei

Luistruik wordt per fase afgestemd op de marktbehoefte. Door deze organische ontwikkeling wordt er per fase voor de juiste doelgroep ontwikkeld. Die ontwikkeling zal steeds met oog en aandacht voor de al gerealiseerde bebouwing alsmede het oorspronkelijke idee voor het gebied gebeuren. Het oorspronkelijk planconcept voor Luistruik ging uit van circa 93 grondgebonden woningen en circa 239 appartementen.

In fase 1 zijn 104 huurappartementen, 28 koopappartementen en 28 grondgebonden woningen gerealiseerd. Omdat er minder behoefte bleek aan appartementen is voor fase 2A gekozen voor grondgebonden woningen in plaats van een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. In fase 2A zijn 45 grondgebonden woningen gerealiseerd.



Figuur 2.1: Stedenbouwkundig plan fase 1 en 2 (2018)

2.2 Stedenbouwkundig plan Luistruik fase 2

2.2.1 Ruimtelijke structuur en programma

Voor de tweede fase wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig concept van de eerste fase. Ook in deze fase krijgt Luistruik het karakter van een park waarin het bestaande groen een belangrijke rol speelt. Waardevolle bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast in de bebouwingsstructuur. De waardevolle bomen zijn opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan en in de regels is hier een regeling aan gekoppeld ter bescherming van de boom. Er zijn verschillende speelvoorzieningen voorzien in het openbaar groen.

In het park is plaats voor verschillende woningtypologieën die door hun uitstraling en plaats in het park herkenbare eenheden vormen. De bebouwing is gevarieerd en op een informele, maar vanzelfsprekende, manier ingebed in het groen. Daarbij is gekozen voor gesloten bouwblokken met grondgebonden woningen met binnenhoven en parkvilla's in het groen. In aansluiting op fase 2a, wordt gekozen voor een meer open structuur van geschakelde tweekappers, voor een uniform beeld langs de Europalaan en Smits van Oyenlaan.



Figuur 2.2: Stedenbouwkundig plan fase 2 met aanduiding van het plangebied voor fase 2 (rood omlijnd)

Ook in deze fase is gekozen voor een gedifferentieerd woningaanbod, gebaseerd op de huidige behoefte. Fase 2 voorziet in de realisatie van 137 woningen: de verwachte invulling van het programma betreft 24 huurappartementen, 28 koopappartementen en 85 grondgebonden woningen. Fase 2 is als volgt op te delen in vijf woonblokken:

Blok	Koop/huur	Woningtype	Aantal
A Eiland Noordzijde	Koop	Tussen/hoek	31
B Eiland Oostzijde	Koop	Tussen/hoek	15
		2/1-kap	10
C Eiland Zuidzijde	Koop	Tussen/hoek	22
		2/1-kap	6
		Vrijstaand	1
D Huurappartementen	Huur	Appartement, galerij	24
E Koopappartementen	Koop	Appartement	28
Totaal			137

Figuur 2.3: Woonblokken met verwachte invulling van het programma

Het grootste deel van fase 2 betreft drie woonblokken (blok A, B en C) met binnenhoven waarbij het parkeren door middel van het hof zoveel mogelijk aan het directe zicht wordt gerealiseerd. Hier zijn rijwoningen, twee-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen voorzien in 2 bouwlagen met kap. Door rooilijnsprongen hebben de bouwblokken een kleinschalige uitstraling. De voorzijde van de woningen grenzen aan een parkachtige setting met gras en bomen en slingerende wandelpaden. De bouwblokken takken via een verbindingsweg aan op de slingerende ontsluitingsroute die weer aantakt op de Vincent van Goghstraat aan de noordzijde en de Sportlaan aan de zuidzijde.

Blok D betreft een kleinschalig appartementencomplex van 4 woonlagen met 24 galerijwoningen in de huursector. Dit blok is maximaal 4 bouwlagen hoog, zodat het aansluit op de hoogte van het appartementencomplex aan de Hugo Brouwershof en qua maat en schaal ook beter aansluit op de bestaande woningen aan het pleintje in fase 1. Het blok vormt de overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Sportlaan en de ontwikkeling van Luistruik. Grenzend aan het appartementengebouw aan de Hugo Brouwershof wordt de huidige parkeeroplossing met haaks parkeren uitgebreid.

Blok E ligt centraal in het plangebied en sluit aan op de parkvilla's van fase 1 en bevat maximaal 6 woonlagen met een halfverdiepte parkeerlaag.

2.2.2 Beeldkwaliteit

Voor Luistruik fase 2b is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en maakt vanaf dat moment onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Er is onderzoek door Megaborn gedaan naar de verkeerskundige aspecten in het plangebied. In het onderzoek wordt ingegaan op de verkeersgeneratie, het parkeren en de verkeerskundige aandachtspunten. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Verkeersgeneratie

Vanuit het stedenbouwkundig plan is het type en aantal woningen bepaald. Uitgangspunt is de bouw van in totaal 137 woningen. Vervolgens is op basis van CROW-normen (Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie') de verkeersgeneratie voor het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van de ligging 'schil rondom het centrum' en stedelijkheidsgraad 2 'sterk stedelijk' (uitgangspunt van de gemeente). Ook is er uitgegaan van de gemiddelde normen, aangezien er geen aanleiding is om juist voor de minimale of maximale normen te kiezen.

Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan circa 900 motorvoertuigbewegingen per werkdag genereren (zie figuur 2.4). De uitkomst omvat verkeersproductie vanuit én verkeersattractie naar de nieuwbouwwijk.

Verkeersgeneratie (mvt. per werkdag)	
A. Eiland Noordzijde	234
B. Eiland Oostzijde	194
C. Eiland Zuidzijde	224
D. Huurappartementen	85
E. Koopappartementen	159
Totaal	896

Figuur 2.4: Verkeersgeneratie Luistruik fase 2

Op basis van de ligging en omvang van de belangrijkste bestemmingen is een inschatting gemaakt van hoe dit 'nieuwe' verkeer zich zal verdelen van/naar de belangrijkste bestemmingen. Aangenomen wordt dat circa 50% van dit verkeer richting de A270 rijdt, 25% richting Eindhoven (Europalaan), 15% naar het buitengebied (omgeving Gerwen, Lieshout of Nederwetten) en 10% naar het centrum (en vice versa).

Als deze 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de huidige wegen dan wordt verwacht dat deze wegen dit extra verkeer goed kunnen verwerken. De capaciteit is steeds ruim voldoende in relatie tot de verwachte intensiteit en de toename van het verkeer op de totale wegintensiteit is beperkt (1-2%). Ook blijkt dat met behulp van Google Traffic er in de huidige situatie (vrijwel) geen langzaam rijdend verkeer wordt waargenomen.

Parkeren

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats uit het zicht, zodat in het plangebied het beeld van de groene openbare ruimte zo min mogelijk wordt verstoord door auto's. In de binnenhoven wordt haaks geparkeerd.

Op vergelijkbare wijze als de verkeersgeneratie is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Op basis van de normen zijn bij het maximaal mogelijk gemaakte aantal woningen van 137 circa 210 parkeerplaatsen nodig (zie figuur 2.5).

	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Benodigd aantal openbare parkeerplaatsen
Woonblok	Volgens norm	Volgens norm
A. Eiland Noordzijde	50	9
B. Eiland Oostzijde	41	8
C. Eiland Zuidzijde	47	9
D. Huurappartementen	27	7
E. Koopappartementen	45	8
Totaal	210	41

Figuur 2.5: Benodigd aantal parkeerplaatsen en minimaal aantal openbare parkeerplaatsen voor Luistruik fase 2

Daarbij moet vermeld worden dat vanwege de CROW berekeningsfactor niet elke fysiek aan te leggen parkeerplaats volledig mee mag worden geteld waardoor het feitelijk aan te leggen aantal parkeerplaatsen hoger kan (en zal) uitkomen. Daarnaast dienen ook nog 13 parkeerplaatsen extra aangelegd te worden vanwege een tekort uit de eerste fase (4 parkeerplaatsen die nog vanuit Luistruik fase 1 moeten worden gecompenseerd en 9 parkeerplaatsen vanwege het verwijderen van de huidige weg naar de Clemensakker).

Van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen moet er daarnaast minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in openbaar gebied worden gerealiseerd voor bezoekers. Met 137 woningen zijn dit minimaal 41 parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden in openbaar gebied.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en er voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

Voor fase 1 en 2A zijn reeds procedures doorlopen, waardoor dit deel van het plangebied als bestaande situatie kan worden beschouwd. Het besproken beleidskader gaat daarom voornamelijk in op fase 2.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van wereldgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het voorliggend initiatief betreft de bouw van 137 woningen. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Onderbouwing behoefte

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.

Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

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. Nuenen-West en Luistruik worden in de Woonvisie genoemd als de grootste bouwopgave voor de kern Nuenen. Nuenen-West en Luistruik hebben bovendien prioriteit. Bij Luistruik spelen de investeringen en de regionale afspraken een grote rol. Voor Luistruik geldt een bouwopgave van nog 150 woningen volgens de Woonvisie. Ook sluit het plan in aantal en verscheidenheid in woningen aan op het streven van de gemeente om

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

binnen de gemeentegrenzen verschillende doelgroepen woonruimte te kunnen bieden voor de komende jaren. Volgens de Woonvisie heeft het project Luistruik in de eerste fase het maximale sociale aandeel al gebouwd.

Bestaand stedelijk gebied

De tweede stap van de Ladder is de motivering waarom niet in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Nuenen is daarmee ook de tweede stap van de ladder gezet.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee de behoefte aan de woningen is aangetoond en is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijke gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt in principe 'bouwen voor migratiesaldo -nul'.

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Conclusie

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. De ruimtevraag wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de SVRO.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en is op 1 januari 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.3 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, huishoudensverdunning), 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 leegstands-vraagstukken in stad en dorp.

Conclusie

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij het centrum van Nuenen. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal en verscheidenheid in woningen aan bij de actuele vraag. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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, Dorpse rand (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.

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 behoeft daarom niet regionaal afgestemd te worden.

Binnen de regio valt Nuenen in het kwadrant Dorpse Rand (oostelijk). Steekwoorden voor dit kwadrant zijn:

- Dorps sub urbaan wonen
- Landelijke parkachtige kwaliteiten
- Goed HOV ontsloten
- Goede fietsverbinding naar Eindhoven en Helmond
- Dorpse uitbreidingswijken van Eindhoven

Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven als totaal is de woningbehoefteprognose 2017 van de provincie Noord-Brabant uitgangspunt. De gemeente Nuenen heeft voldoende plancapaciteit om te voorzien in de lokale woningbehoefte en daarnaast een deel van de regionale opvang voor haar rekening te nemen. Onderhavige planontwikkeling maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is vastgelegd dat Nuenen-West, het grootste uitbreidingsplan in Nuenen, voornamelijk bedoeld is voor de regionale opvang. Onderhavig plan is bedoeld voor de opvang van de woningbehoefte in Nuenen. In dit afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De negen gemeenten krijgen ruimte om

in ieder geval te bouwen voor de lokale behoefte, om autonome bevolkingsgroei op te vangen, waarbij ruim baan wordt gegeven aan nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor transformatie-opgaven. Nieuwe uitleglocaties hebben daarbij geen prioriteit.

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.

Conclusie

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

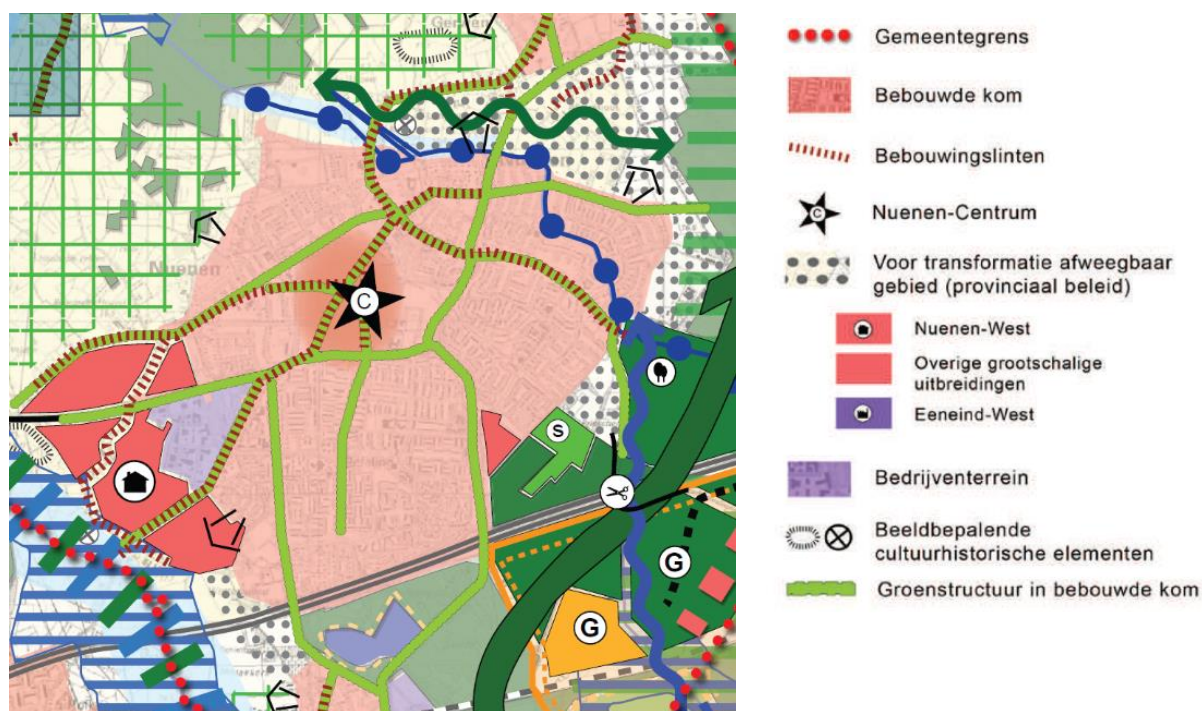
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015

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'. De Europalaan en de Smits van Oyenlaan zijn aangeduid als 'groenstructuur in bebouwde kom'.



Figuur 3.1: Uitsnede kaartbeeld Ruimtelijk Casco Structuurvisie Nuenen met aanduiding plangebied

Conclusie

Dit bestemmingsplan is de planologische uitwerking van één van de projecten binnen het bestaande bebouwd gebied van de gemeente Nuenen c.a.. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke structuurvisie. Het plan Luistruik is opgenomen als uitvoeringsproject in deel B: Projectenplan van de Structuurvisie. Deze ontwikkeling gaat in combinatie met de ontwikkeling van het multifunctioneel sportpark Oude Landen. De ontwikkeling van het sportpark heeft reeds plaatsgevonden. Om te zorgen voor een goede ruimtelijke kwaliteit krijgt het ontwikkelingsgebied Luistruik een parkachtige uitstraling. Ook is er in het plan aandacht voor een gedifferentieerd woningaanbod, gebaseerd op de huidige behoefte. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met de Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015.

3.4.2 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 bouwlo-

caties 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.

In fase 1 van Luistruik zijn 104 huurappartementen, 28 koopappartementen en 28 grondgebonden woningen gerealiseerd. Volgens de Woonvisie heeft het project Luistruik in de eerste fase het maximale sociale aandeel al gebouwd. Omdat er minder behoefte bleek aan appartementen is voor fase 2A gekozen voor grondgebonden woningen in plaats van een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. In fase 2A zijn 45 grondgebonden woningen gerealiseerd. Ook in fase 2 is gekozen voor een gedifferentieerd woningaanbod, gebaseerd op de huidige behoefte. Fase 2 voorziet in de realisatie van 137 woningen: de verwachte invulling van het programma betreft 24 huurappartementen, 28 koopappartementen en 85 grondgebonden woningen.

Afsprakenkader Wonen 2017

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft met de provincie Noord-Brabant op 13 juli 2017 Regionaal Ruimtelijk Overleg afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma voor het Stedelijk Gebied Eindhoven: het zogenaamde Afsprakenkader Wonen 2017. In dit Afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking.

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 Nuenen

Conclusie

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. Nuenen-West en Luistruik worden in de Woonvisie genoemd als de grootste bouwopgave voor de kern Nuenen. Nuenen-West en Luistruik hebben bovendien prioriteit. Bij Luistruik spelen de investeringen en de regionale afspraken een grote rol. Voor Luistruik geldt een bouwopgave van nog 150 woningen volgens de Woonvisie. Ook sluit het plan in aantal en verscheidenheid in woningen aan op het streven van de gemeente om binnen de gemeentegrenzen verschillende doelgroepen woonruimte te kunnen bieden voor de komende jaren. Volgens de Woonvisie heeft het project Luistruik in de eerste fase het maximale sociale aandeel al gebouwd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst. Voor fase 1 en 2A zijn reeds procedures doorlopen, waardoor dit deel van het plangebied als bestaande situatie kan worden beschouwd. De uitgevoerde onderzoeken hebben daarom enkel betrekking op de nog te realiseren woningen in fase 2.

4.1 Geluid

4.1.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Figuur 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

Figuur 4.2: Maximale ontheffingswaarden

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.1.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (inclusief aanvulling rapportage) voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de laatste stand van zaken van het stedenbouwkundig plan met hierin 136 woningen. In voorliggend bestemmingsplan worden 137 woningen mogelijk gemaakt, conform de overeenkomst met de gemeente. Indien deze extra woning ten opzichte van het hetgeen berekend is in het akoestisch onderzoek daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zal deze binnen de vlakken zoals berekend in het akoestisch onderzoek komen en niet dicht bij de Europalaan, de Smit van Oyenlaan en de busbaan zodat dit geen invloed heeft op de hogere waarden procedure.

Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Europalaan, de Smit van Oyenlaan en de busbaan. Tevens worden de omliggende 30 km/uur wegen in het akoestisch onderzoek betrokken. In het onderzoek worden de geluidbelastingen op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het toekomstige plan is reeds een plattegrond met een indeling van de woningen opgesteld. Voor de woningen binnen de blokken A tot en met C zijn toetspunten ten behoeve van maximaal drie bouwlagen gemodelleerd. Voor de appartementen binnen blok D en E is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met respectievelijk 6 en 7 bouwlagen.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Smits van Oyenlaan bedraagt ten hoogste 57 dB op de nieuw te bouwen woningen in blok B. Ten gevolge van het wegverkeer over de Europalaan bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 54 dB op blok C. 8 woningen beschikken niet over een geluidluwe gevel en 5 woningen beschikken niet over een geluidluwe buitenruimte. In het onderzoek wordt hier nader op ingegaan. De geluidsbelastingen ten gevolge van de busbaan en de wegen binnen het plan voldoen, met uitzondering van de blok A1, aan de grenswaarde van 48 dB. Binnen blok A1 treden ter plaatse van de voorgevel van 3 woningen een overschrijding ten gevolge van de binnenplanse weg op. De overschrijding is met 1 dB beperkt. Voor de Europalaan, de Smits van

Oyenlaan en de binnenplanse weg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Op het merendeel van de woningen binnen het plan vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting plaats, voor een beperkt deel van het plan bestaan enkele akoestische knelpunten. Voor de realisatie van een geluidluwe buitenruimte dienen voor de 3 woningen van de blokken B1, B5 en C02 3 tuinmuren van 2 meter hoog geplaatst te worden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Met het realiseren van de 3 tuinmuren beschikken alle woningen binnen het plan over een geluidluwe buitenruimte en een geluidluwe gevel op de begane grond. Verder dient ter aanbeveling dat de verblijfruimtes zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden. Gezien deze overwegingen wordt, idem aan Luistruik fase 2A, de beperkte overschrijdingen binnen het plan acceptabel geacht. Voor de 8 woningen dienen ten gevolge van de Europalaan en de Smits van Oyenlaan hogere waarden te worden aangevraagd. Voor (een deel van de woningen) binnen de blokken A1, B en C is een akoestisch onderzoek ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning (een binnenniveau van maximaal 33 dB) noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Voor de Europalaan en de Smits van Oyenlaan worden hogere waarden aangevraagd. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting voor de geluidwerende voorzieningen in de regels opgenomen.

In een later stadium wordt een akoestisch onderzoek ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning uitgevoerd.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen met betrekking tot luchtkwaliteit. Zodoende levert dit geen probleem op.

4.2.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (137 woningen) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 900 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op het verkeerskundig onderzoek Luistruik Nuenen).
- Aandeel vrachtverkeer van 2% (gebaseerd op het verkeerskundig onderzoek Luistruik Nuenen).

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2018 (worst case scenario):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		900
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,83
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.3: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,83 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,16 µg/m³ bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2017

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2017. De beschouwde rekenpunten zijn 37448, 37476, 36780 en 37452 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal

2016 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 30,1 µg/m³ en voor PM₁₀ 20,2 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 12,7 µg/m³.

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsda- gen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	37448	26.6	19.5	7.2	12.4	2016
Rekenpunt	37476	30.1	20.1	7.8	12.6	2016
Rekenpunt	36780	30.0	20.2	7.8	12.7	2016
Rekenpunt	37452	28.6	19.8	7.5	12.5	2016
Norm		40	40	35	25	

Figuur 4.4: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 30,9 µg/m³ en 20,4 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aangenomen worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden.

4.2.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling (137 woningen) draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied valt onder het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging aan de rand van het centrumgebied van Nuenen, de verschillende omliggende functies en de ligging aan hoofdtoegangswegen.

In de directe omgeving van het plangebied komen – naast woonfuncties – dienstverlening, horeca en maatschappelijke functies voor. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de nieuwbouw van het Nuenens College. Ten westen van het plangebied ligt het centrumgebied van Nuenen.

Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gedachtegang hierachter is dat er sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Dit betekent dat voor de activiteiten met een milieucategorie 1 en 2 sprake is van een richtafstand van respectievelijk 0 en 10 meter.

De volgende omliggende bedrijven kunnen van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling:

Bedrijf	Adres	Milieucategorie	Richtafstand binnen gemengd gebied (m)
Nuenens College	Sportlaan 8	2	10
Brandweerkazerne	Dwerspad 20	3.1	30
Zwembad	Sportlaan 4-6	3.1	30
Kerk, De Regenboog	Sportlaan 5	2	10
Kerk, Clemenskerk	Park 53	2	10
Diverse omliggende functies	Divers	1	0

Figuur 4.5: Omliggende bedrijven

Nuenens College

Enkele woningen binnen blok C liggen op een afstand van 10 meter tot het Nuenens College. Er is door Econsultancy een onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor de school. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van het Nuenens College voldoet ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen aan de grenswaarde uit stap 2. Ook de geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking voldoet aan die grenswaarde.

Het maximale geluidniveau overschrijdt ter plaatse van enkele woningen de grenswaarde uit stap 2. Bij de woningtypen C01, C10 en C11 is het maximale geluidniveau het gevolg van roepende leerlingen in de zuidelijke fietsenstalling. Deze overschrijding kan worden weggenomen door plaatsing van een 2 meter hoog scherm op de perceelgrens langs de fietsenstalling. Een alternatieve maatregel is het zodanig indelen van de betreffende woningen dat er ofwel geen gevoelige ruimten aan de betreffende gevel zijn gelegen of er sprake is van een dove gevel.

Overige bedrijven

De overige omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen. Het onderhavige plan zelf bevat geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren.

4.3.3 Conclusie

Vanwege de ligging op een afstand van 10 meter van het Nuenens College is er een voorwaardelijke verplichting voor de geluidwerende voorzieningen in de regels opgenomen. Verder zijn er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen

grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

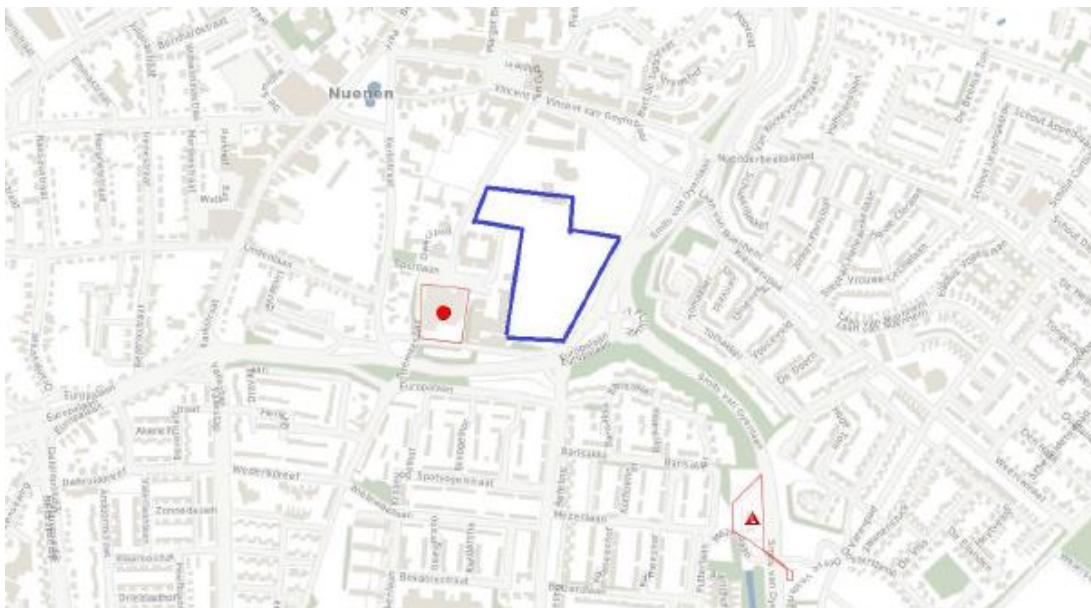
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.4.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een quickscan externe veiligheid uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de risicokaart blijkt dat het plan is gelegen in de nabijheid van twee risicovolle inrichtingen: een tankstation met LPG-vulpunt aan de Smits van Oyenlaan en het Feel Fit Center aan de Sportlaan.



Figuur 4.6: Uitsnede risicokaart met aanduiding van het plangebied

Het LPG-tankstation aan de Smits van Oyenlaan bevindt zich op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. Het tankstation kent een PR 10^{-6} contour van 35 meter vanaf het vulpunt. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en het LPG-tankstation is nader onderzoek en verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

De inrichting aan de Sportlaan valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar onder het Activiteitenbesluit. Het is vermeld op de risicokaart vanwege de aanwezigheid van een opslagtank voor chloorbleekloog met een inhoud van 1,5 m³. De afstand van de opslagtank tot het plan bedraagt ten minste 120 meter. Voor opslag van chloorbleekloog gelden geen wettelijke veiligheidsafstanden (PR-contour). Wel moet beoordeeld worden of sprake is van 'verhoogd gevaar' voor de bevolking volgens de Leidraad Risico Inventarisatie, deel Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS).

Op grond van de hoeveelheid opgeslagen vloeistof is de 1%-letaliteitscontour voor deze locatie bepaald aan de hand van gearenkaart 9 van de Leidraad Risico Inventarisatie gevaarlijke stoffen. In dit geval is de 1%-letaliteitsafstand circa 75 meter. De geprojecteerde woningen zijn gelegen buiten deze afstand.

Voor de inrichting is slechts een ongevallenscenario van toepassing, namelijk de gebeurtenis dat het vloeibare chloorbleekloog in contact komt met zuren waarbij chloorgas vrijkomt. De gaswolk die daarbij vrijkomt zal echter gelet op het volume van de opslagtank beperkt in omvang zijn en bovendien al sterk verdund zijn voor deze het plangebied bereikt. Bij tijdige waarschuwing kunnen omwonenden deuren en ramen sluiten, tot de oorzaak is weggenomen en de wolk voldoende is verdund.

4.4.3 Conclusie

Vanwege de afwezigheid van de plaatsgebonden risicocontour en een invloedsgebied (groepsrisico) treden geen belemmeringen op voor de omgeving en daarmee voor het verordeningengebied.

De aanwezigheid van een opslagtank voor chloorbleekloog vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan met betrekking tot externe veiligheid. Er zijn verder geen activiteiten met gevaarlijke stoffen aanwezig die een relevante invloed op het plan kunnen uitoefenen.

4.5 Ecologie

4.5.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.5.2 Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van huismus en vleermuizen dient nader (protocollair) onderzoek uit te wijzen of het te slopen gebouw in gebruik is als rust- of verblijfplaats van een van deze soorten. Indien aanwezig dient een ontheffing aangevraagd te worden alvorens met de sloop kan worden begonnen.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen, met name ten aanzien van de konijnenburcht.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige Acrius-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	Nestgelegenheid buiten broedseizoen verwijderen of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig
	Foerageerhabitat	Ja	Nee	-	Het merendeel van de bomen blijft behouden en veel groen in de omgeving aanwezig
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Zorgplicht	Konijnenburcht buiten gevoelige perioden verwijderen, zorgplicht
Reptielen		Nee	Nee	-	-

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Amfibieën	Ja	Mogelijk	Zorgplicht	Heeft betrekking op een soort als de bruine kikker
Vissen	Nee	Nee	-	-
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-
Vaatplanten	Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 6,6 km	Niet uitgesloten	AERIUS-berekening	Bij toename van meer dan 0,05 mol/ha/jaar is nader effectenanalyse aan de orde
Natuurnetwerk Nederland	ca. 900 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Figuur 4.7: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

4.5.3 Conclusie flora en fauna

Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar huismus en vleermuizen ter plaatse van het te slopen gebouw. Voor stikstofdepositie onderzoek wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Momenteel wordt het nader onderzoek huismus en vleermuizen uitgevoerd. De resultaten hiervan worden te zijner tijd opgenomen in deze paragraaf.

4.5.4 Onderzoek stikstofdepositie

Er is door Econsultancy een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De bescherming van de natuurgebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de mogelijke verzuring en vermessing van een habitat ten gevolge van stikstofdepositie. Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' is op een afstand van 6,5 km van het plan gesitueerd. Binnen een straal van 15 km ligt tevens het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

Met de inwerkingtreding van de Programma Aanpak Stikstof (PAS) dient voor een uitbreiding van een bestaande activiteit zonder een Natuurbeschermingswetvergunning onder de PAS met het programma Aerius het projecteffect van het plan te worden bepaald. Afhankelijk van de hoogte van het projecteffect kan eventueel een melding of vergunning en nader onderzoek noodzakelijk zijn:

- voor een effect $\leq 0,05$ mol/ha/jaar is geen melding of vergunning benodigd;
- voor een effect $\leq$ grenswaarde geldt een meldingsplicht;
- voor een effect $>$ grenswaarde geldt een vergunningsplicht.

De hoogte van de grenswaarde bedraagt in beginsel 1,00 mol/ha/jaar. Indien voor een stikstofgevoelig habitat in een Natura 2000-gebied 5% of minder van de depositieruimte beschikbaar is, wordt de grenswaarde verlaagd naar 0,05 mol/ha/jaar. Alleen voor het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' is sprake van een verlaagde grenswaarde.

Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 137 woningen mogelijk gemaakt. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan en door de woningen zelf.

De berekeningen voor peiljaar 2018 zijn verricht met behulp van het programma Aerius Calculator versie 2016L. Uit de berekeningen blijkt dat stikstofdepositie ten gevolge van het beoogde plan op de Natura 2000-gebieden en/of de vogelrichtlijngebieden minder dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage is geen melding of vergunning benodigd voor het plan. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

4.5.4 Conclusie stikstofdepositie

Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Bodem

4.6.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.6.2 Onderzoek

Historisch bodemonderzoek

Er is door Econsultancy een historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In 2003 en 2008 is door SRE Milieudienst bodemonderzoek uitgevoerd. Hiermee is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld. Sindsdien is de locatie grotendeels onveranderd gebleven. De enige verandering is de in 2011 uitgevoerde sloop van het voormalige sportcomplex. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie is een aantal verhardingen aangetroffen. De verhardingen zijn recentelijk aangelegd ten behoeve van de nieuwbouwwijk ten noorden van de onderzoekslocatie en de werkzaamheden op het terrein zelf. Tevens zijn er op het zuidelijk deel een aantal gronddepots aangetroffen. Ook ter plaatse van het voormalige sportcomplex zijn enkele (kleine) gronddepots waargenomen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting ter plaatse van het voormalig sportcomplex, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de sloop van het voormalig sportcomplex. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, EOX en minerale olie. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat ter plaatse van het voormalig sportcomplex de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Voor het overig terrein van de onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek en de terreinspectie gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen. De onderzoeksresultaten voor dit deel van de onderzoekslocatie geven voor deze terreindelen géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Verkennend bodemonderzoek

Er is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalig sportcomplex. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot zeer fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend.

In het opgeboorde materiaal van boring 06 (traject 0,0-0,3 m -mv) is een sterk zandige volledige puinhoudende laag aangetroffen. Verder zijn er zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en minerale olie. De metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in

het grondwater. Er is geen aanwijsbare bron voor de aangetoonde lichte verontreiniging met minerale olie, Econsultancy heeft voorts nog geen verklaring voor deze lichte verontreiniging.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Er wordt geadviseerd in verband met het aantreffen van de puinlaag om een verkennend onderzoek asbest in puin conform de NEN 5897 te laten uitvoeren ter plaatse van boring 06.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.6.3 Conclusie

Voor het deel van het plangebied ter plaatse van het voormalig sportcomplex dient een verkennend onderzoek asbest in puin uitgevoerd te worden. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning dient dit onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden te zijn, alsmede de op grond daarvan eventuele noodzakelijke maatregelen getroffen zijn/worden voor de daadwerkelijke uitvoering van bouwactiviteiten.

4.7 Water

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Nuenen.

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 gelijkluidend.

In de keur is opgenomen dat het is 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 2.000 m² is, of;
- De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 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 2.000 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.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een watertoets opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De planlocatie betreft een voormalig sportpark en is momenteel braakliggend. Op de locatie is momenteel 1 bedrijfsgebouw (circa 360 m²) gevestigd met daaromheen een klinkerverharding. De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te herontwikkelen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 137 wooneenheden. In het kader van duurzaam waterbeheer zal het afstromend hemelwater van het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied geborgen worden door bodeminfiltratie onder de weg aan te leggen en daar waar wenselijk wadi's. Indien deze voorzieningen niet toereikend zijn wordt het overschot aan water geborgen binnen de vijvers binnen de kern van Nuenen. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

In 2008 is een watertoets gemaakt voor het volledige plan. Zowel de invulling van het plan als de eisen t.a.v. waterberging zijn gewijzigd. Om deze reden is niet alleen naar de wateropgave voor dit deel van het plan (fase 2) maar ook naar de waterhuishouding van het gehele plan gekeken. Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van circa 35.580 m² (met inbegrip van bijgebouwen, erf verharding en/of bestrating). In onderstaande tabel staan de oppervlakten het totale plangebied weergegeven. De oppervlakten zijn bij benadering en bepaald aan de hand van de situatietekening, daterend 5 april 2018.

	Totaal plangebied Luistruik
Dak	± 19.330 (m ²)
Rijbaan	± 6.850 (m ²)
Voet-fietspaden	± 5.400 (m ²)
Parkeerplaatsen	± 4.000 (m ²)
Totaal	± 35.580 (m²)

Figuur 4.8: Tabel gegevens verhard oppervlak (betreft totale plangebied Luistruik)

Op basis van het af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis, uitgaande van het huidige beleid (60 mm), bedraagt de waterbergingsopgave voor het gehele plangebied Luistruik 2.135 m³ (35.580 m² x 0,06 m). Ter vergelijking: Indien de uitgangspunten uit de herziene watertoets (d.d. 14 februari 2008) wordt gehanteerd bedraagt de waterbergingsopgave 1.425 m³ (35.580 m² x 0,04 m).

Bij de nadere uitwerking wordt bepaald welk deel van deze verharding daadwerkelijk tot afvoer komt naar het hemelwaterstelsel, waar mogelijk zal de verharding van voet- en fietspaden direct afwateren op het naastgelegen groen.

Ten aanzien van de waterberging wordt ervan uitgegaan dat de voet- en fietspaden (circa 5.400 m²) vrij afwateren naar de berm. De resterende waterbergingsopgave bedraagt, uitgaande van het huidige beleid 1.810 m³ (30.180 m² x 0,06).

Waterberging

Binnen fase 1 en 2a zijn reeds enkele infiltratievoorzieningen gerealiseerd waaronder een infiltratieriool en enkele bergingssloten.

Infiltratieriool

In het eerder gerealiseerde plan fase 1 en fase 2a) is circa 800 meter aan infiltratieriool aanwezig met een diameter van 400 mm. Het infiltratieriool is voorzien van een drainagepakket. Voor de berging van het drainagepakket is als uitgangspunt genomen dat het drainagezand een porositeit van 25% heeft. De beschikbare berging bedraagt circa 300 m³.

Watergangen langs de rand van het gebied

Langs de noord en oostrand van het plan liggen droogvallende C-watergangen. Deze worden gebruikt voor de (nood)afvoer van het hemelwatersysteem van het gebied naar de A-watergang langs de Smits van Oyenlaan. Door dit systeem slim in te richten kan ook gebruik gemaakt worden van de bergingscapaciteit van deze droogvallende voorzieningen. Binnen fase 1 en fase 2a is in de droogvallende C-watergangen een berging beschikbaar van circa 310 m³.

Voor het nog te ontwikkelen deel (fase 2) wordt uitgegaan dat ter plaatse van de toekomstige ontsluiting even eens een infiltratieriool wordt gerealiseerd met een diameter van 500 mm. Wanneer wordt uitgegaan van een IT-riool diameter 500 mm is per strekkende meter circa 0,2 m³ in het riool beschikbaar. Om de berging te vergroten is grondverbetering noodzakelijk. Om problemen als gevolg van intree weerstanden vanuit het infiltratieriool in het zandpakket (drainagezand) te voorkomen is het niet wenselijk dat de berging in de grondverbetering groter is dan de berging in het infiltratieriool. Wan-

neer grondverbetering wordt toegepast mag de berging dus niet meer bedragen dan 0,2 m³ per strekkende meter. In het toekomstige plan bedraagt de totale weglengte circa 680 meter. Dit komt neer op een berging van 265 m³. Hemelwater zal middels transport-verzamelleidingen, gelegen ter plaatse van de achterpaden, worden getransporteerd richting het infiltratieriool. De berging in deze transportverzamelleidingen is derhalve nog niet meegenomen.

Wadi's

In het plan zijn meerdere locaties geschikt om een wadi te maken. De wadi's worden ontworpen met een talud van 1:4 en hebben een waterbergende schijf van circa 0,7 m. De wadi's hebben een totale berging van ca. 400m³.



Figuur 4.9: Hemelwatervoorzieningen fase 2 (infiltratieriool en wadi's)

Waterplan gemeente Nuenen

Bij het opstellen van het waterplan van de gemeente is rekening gehouden met het bergen van water vanuit het plan Luistruik. In het watersysteem van de kern van Nuenen, waar gebruik gemaakt wordt van bergingscapaciteit van de vijvers, is waterberging 'gereserveerd' voor het plan Luistruik. Hierbij is uitgegaan dat voor het totale plan Luistruik een bergingscapaciteit van 960 m³ nodig is in de vijvers van de kern van Nuenen.

Deze getallen dateren uit 2008 en worden in samenspraak met de gemeente en waterschap geactualiseerd gezien zowel het verhard oppervlak als de klimatologische ontwikkeling inmiddels gewijzigd zijn.

Op basis van bovenstaand beschreven systeem kan in totaal circa 1.275 m³ hemelwater geborgen worden binnen het plan, hier kan de bergingscapaciteit in de vijvers binnen de kern van Nuenen (960 m³) nog bij op worden geteld. Hieruit blijkt dat voor zowel fase 2 als voor het gehele plan Luistruik voldoende waterberging aanwezig is om te voldoen aan de huidige waterbergingsopgaven.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De toename bedraagt circa 40 m³/dag.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch neutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding, met uitzondering van de (plaatselijk) beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem, geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

In nauwe samenwerking met de gemeente en het waterschap worden de hemelwatervoorzieningen nader uitgewerkt. Hierbij zijn robuuste goed te onderhouden voorzieningen het uitgangspunt, zodat de ontwikkeling ook in de toekomst zo klimaatbestendig als mogelijk blijft.

4.8 Archeologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. In dat kader is door de gemeente Nuenen het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld. Dit beleidsplan beschrijft het archeologiebeleid van de gemeente en geeft aan waar archeologische waarden mogelijk in het geding zijn bij ontwikkelingen. Hiervoor is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische beleidskaart, wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde regels. Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart aangemerkt als categorie 2: 'gebied van archeologische waarde'.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.8.2 Onderzoek

Voor de locatie Luistruik zijn in het verleden meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd. Door SOB Research is een Geactualiseerd Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. grondboringen, juli 2007, opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Naar aanleiding van dat onderzoek is besloten om een veldonderzoek middels proefsleuven uit te voeren. In totaal zijn 36 proefsleuven aangelegd in het volledige ontwikkelingsgebied van Luistruik. Bij verschillende proefsleuven zijn restanten aangetroffen, maar in totaal kunnen er in het plangebied 7 archeologisch waardevolle vindplaatsen worden aangewezen. Dit heeft geresulteerd in een memo, augustus 2010, waarin de vondsten en diepte van de vindplaatsen zijn aangegeven. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage.

Naar aanleiding van deze vindplaatsen heeft het college besloten dat de vindplaatsen moeten worden opgegraven voordat de bouwplannen ten uitvoer kunnen worden gebracht. In dat kader zal dan ook voorafgaand aan de realisatie van de woningen eerst opgravingen plaatsvinden. In het najaar van 2018 kan begonnen worden met het nader archeologisch onderzoek dat ook tijdens de sloop van de bestaande bebouwing binnen het plangebied het archeologisch toezicht kan houden wanneer de fundering eruit gehaald gaat worden. Omdat dat onderzoek hoogstwaarschijnlijk pas geheel uitgevoerd is nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld, is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol' in het bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemming bepaald dat vanaf een omvang van 100 m² en een diepte van 30 cm er binnen het gebied geen gebouwen gebouwd mogen worden of werkzaamheden mogen plaatsvinden zonder een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning wordt pas afgegeven nadat de opgraving heeft plaatsgevonden.

4.8.3 Conclusie

Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden binnen het plangebied, dient eerst een archeologische opgraving plaats te vinden. Na uitvoering hiervan zal het terrein worden vrijgegeven voor de bouwactiviteiten. Omdat de opgraving hoogstwaarschijnlijk niet zal plaatsvinden voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, is ter zekerstelling de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol' opgenomen om de bestaande archeologische waarden te beschermen.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.9.2 Onderzoek

Het enige van invloed zijnde cultuurhistorisch element wordt gevormd door een van oudsher bestaande zichtlijn tussen de Clemenskerk en de Oude Begraafplaats. Met die zichtlijn, gezien vanaf de kruising (Vincent van Goghstraat met de Smits van Oyenlaan) aan de noordoostzijde richting de kerktoren, is in het stedenbouwkundig ontwerp van fase 1 en 2A rekening gehouden.

Ook vanuit fase 2 wil je het gevoel hebben dat het centrum dichtbij is. Vandaar dat ook in dit deel een open zone zonder hoofdgebouwen is opgenomen welke zicht geeft op de Clemenskerk. Ook met het inrichten van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met deze zichtlijn. Deze zichtlijn is ook de begrenzing van de parkachtige tuin met appartementengebouwen die daar vrij in staan.

Ter bescherming van de zichtlijnen is een regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd, behoudens bestaande hoofdgebouwen. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om hiervan af te wijken, mits wordt aangetoond dat de zichtlijn niet onevenredig wordt beperkt en de visuele verbinding met de toren van de Clemenskerk behouden blijft.

Het hele terrein van Luistruik is verder een belangrijk cultuurhistorisch terrein. Hier is het verleden van Nuenen ontstaan met de eerste zwervende boerderijen (ijzertijd) en het kerkje bij de Tomakker (middeleeuwen). Later is het dorp verplaatst en liep er een processieroute over het terrein. De naam 'Luistruik' komt van de struik die in vroegere tijden midden op de akkers stond. Als hier de processie vanaf de begraafplaats of vanaf de oude kerk was aangekomen, dan begonnen de klokken te luiden. De cultuurhistorie is echter niet meer zichtbaar aanwezig in het landschap.

4.9.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat cultuurhistorie bij deze ontwikkeling in die zin een rol speelt, dat bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met de van oudsher bestaande zichtlijnen. Deze zichtlijnen zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Aanmeldingsnotitie

Voor de beoogde ontwikkeling is een meldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

4.11 Explosieven, stoffelijke overschotten wrakken

De Koninklijke Landmacht heeft aangegeven dat van de op 14 juli 1943 neergestorte Dornier bommenwerper niet bekend is of er nog stoffelijke overschotten en/of wrakdelen, vliegtuigbommen c.q. boordmunitie aanwezig zijn onder de sportvelden (Luistruik). In dit bestemmingsplan is een regeling hiervoor opgenomen. Omdat niet bekend is waar in het plangebied zich deze resten bevinden is het gehele plangebied aangewezen, waarbij is aangesloten bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch waardevol'.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan 'Luistruik fase 2A'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen en ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van de in het plan opgenomen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – zichtlijn' en 'overige zone – waardevolle boom'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de zichtlijn op de Clemenskerk en voor de bescherming van waardevolle bomen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.
- overige regels: in deze regels is opgenomen welke parkeernormen gelden. Tevens komt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en gemeentelijke regelingen aan de orde.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder andere beplantingen, tuinen en erven, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en beeldende kunstwerken toegestaan. In het zuiden van het plangebied is ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zendmast toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – geluidwerende voorziening' is een geluidwerende voorziening toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen,

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder andere voorzieningen voor verkeer en verblijf, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen voor het bestaande deel van het plangebied. Binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn onder andere woningen met bijbehorende voorzieningen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Parkeergarages zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Er zijn geen bouwvlakken opgenomen. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70%, met uitzondering voor gestapelde woningen. De bebouwingstypologie is aangeduid, evenals het maximum aantal wooneenheden per bestemmingsvlak en de maximum goot- en bouwhoogte. Voor bijbehorende bouwwerken zijn regels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

In een aantal gevallen kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels.

Wonen - 2

De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen voor het nieuw te realiseren deel van het plangebied. Binnen de bestemming 'Wonen - 2' zijn onder andere woningen met bijbehorende voorzieningen, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen en erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, voet- en fietspaden, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Parkeergarages zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding.

Er zijn geen bouwvlakken opgenomen. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70%, met uitzondering voor gestapelde woningen. De bebouwingstypologie is aangeduid, evenals de maximum goot- en bouwhoogte. Het totale maximum aantal wooneenheden (137) voor het nieuw te realiseren deel van het plangebied is vastgelegd in de regels. Voor bijbehorende bouwwerken zijn regels opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes opgenomen.

Er is een voorwaardelijke verplichting voor geluidwerende voorzieningen opgenomen, waarbij het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen pas is toegestaan als een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand gehouden. Ook is er een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van een waterberging opgenomen.

In een aantal gevallen kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels.

Waarde – Archeologisch waardevol (dubbelbestemming)

De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Bouwen is toegestaan tot een diepte van 0,3 m en een oppervlakte van 100 m². Met een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Aan een omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg voorschriften worden verbonden.

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Tevens is in deze dubbelbestemming een regeling opgenomen voor de eventueel aanwezige stoffelijke overschotten en/of wrakdelen, vliegtuigbommen c.q. boordmunitie van een tijdens de Tweede Wereldoorlog neergestorte bommenwerper.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Aangezien het plan in eerdere fases al afgestemd is met de betreffende instanties wordt het vooroverleg overgeslagen.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Dit plan wordt niet voor inspraak in procedure gebracht.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de terinzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

