

**Bestemmingsplan
Nuenen-Zuid
Herziening
Molvense Erven 63**

Toelichting
Gemeente Nuenen

Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan Nuenen-Zuid, herziening Molvense Erven 63
Auteurs(s):	Frank van der Putten
Opdrachtgever:	Hilva Nuenen c.v.
Projectnaam:	Bestemmingsplan Nuenen-Zuid, herziening Molvense Erven 63
Projectnummer:	1475
Datum:	7 juli 2016
Status:	vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

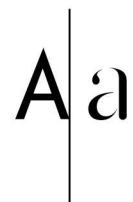
Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed



© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	6
1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Bestaande situatie	8
2.1 Stedenbouwkundige structuur	8
2.2 Ontsluitingsstructuur	8
2.3 Groenstructuur	9
3 Planbeschrijving	10
3.1 Aanleiding ontwikkeling	10
3.2 Stedenbouwkundig plan	10
3.3 Verkaveling	11
4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5 Onderzoek	20
5.1 Archeologie	20
5.2 Waterparagraaf	21
5.3 Milieuaspecten	26
5.4 Verkeer en parkeren	29
5.5 Infrastructuur	30
5.6 Flora en fauna	30
6 Juridische planbeschrijving	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Planmethodiek en verbeelding	31
7 Financiële uitvoerbaarheid	32

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1	Overleg	33
8.2	Procedure	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2: Quick-scan Flora en fauna
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Infiltratieonderzoek
- Bijlage 5: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 6: Nota inspraak en vooroverleg

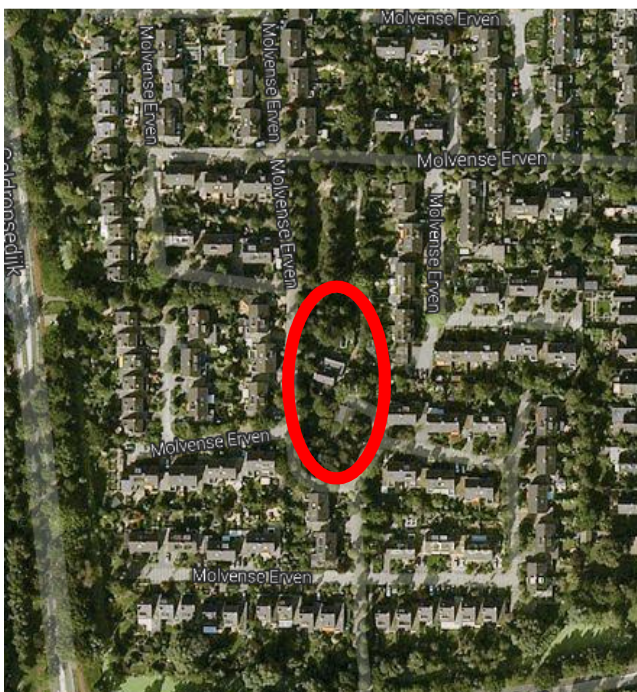
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hilva Nuenen c.v. is voornemens om aan de Molvense Erven te Nuenen een viertal bouwkavels te creëren. Het betreft het perceel dat behoort bij de woning Molvense Erven 63 te Nuenen, deze bestaande woning zal worden gehandhaafd. Het vigerende bestemmingsplan staat op het betreffende perceel geen extra woningen toe, zodat een planherziening dient te worden opgesteld.

1.2 Ligging

De locatie is gelegen aan de straat Molvense Erven in de wijk Nuenen-zuid, in de bestaande stedelijke structuur van Nuenen. Het plangebied omvat het totale perceel dat kadastraal bekend staat onder nr. 2931, dit perceel telt 2745 m2. De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde gevormd door de Molvense Erven, aan de noordzijde door een speeltuin en aan de oostzijde door een langzaamverkeersroute.



figuur 1: luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd, bron: Google Earth)

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Nuenen-Zuid, dat sinds 4 september 2007 de onherroepelijke status heeft. In dat bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming Wonen toegekend, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. Binnen deze bestemming is op deze locatie slechts een woning toegestaan. Gelet hierop is een planherziening nodig om het voorgenomen bouwinitiatief mogelijk te maken.



figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Nuenen-Zuid (rood omlijnd, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundige plan beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante ruimtelijke beleid weergegeven. In hoofdstuk 5 zijn de onderzoeken opgenomen. De toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op het overleg en de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt binnen een planmatig ontworpen woongebied dat zich in de tweede helft van de jaren zeventig van de vorige eeuw ontwikkeld heeft. Dit voorheen uitgestrekte heidegebied heeft zich langzaam getransformeerd naar een monofunctioneel woongebied waarin langs de belangrijke ontsluitingswegen diverse voorzieningen zijn gepositioneerd. De omringende woonwijken hebben de typische amorfe stratenstructuur voor wijken uit de jaren zeventig. De meanderende straten ontsluiten de vaak doodlopende woonerven. Ondanks de regelmatig gebogen straten kent het bebouwingspatroon toch een herkenbare rasterstructuur.

In deze uitbreidingswijken wordt het beeld bepaald door grondgebonden eengezinswoningen, voor het overgrote deel in de vorm van twee-onder-een-kappers en enkele stroken rijwoningen of vrijstaande woningen voornamelijk met een zadeldak. In de woonwijken is een sobere baksteen architectuur gehanteerd. Typerend voor de wijken uit de jaren zeventig is daarbij de grotere diversiteit in verspringende rooilijnen. De bouwmassa heeft overwegend twee woonlagen met kap.

Een ander bekend kenmerk voor woonwijken uit deze periode is dat de erfafscheidingen vaak voor een groot deel het straatbeeld bepalen, ook dit is zichtbaar rondom het plangebied. De aanwezige bebouwing op het plangebied onderscheidt zich van de omringende woningen door de gedraaide ligging, de lagere bouwmassa van één woonlaag met kap en de solitaire ligging op een groot perceel.

2.2 Ontsluitingsstructuur

De vorm van de locatie wordt bepaald door de ligging aan de Molvense Erven en de langzaamverkeersroute. De straten volgen een duidelijke hiërarchie in de totale ontsluitingsstructuur. De Molvense Erven dient als aansluiting op de zuidelijk gelegen Arnold Pootlaan en de noordelijk gelegen Hoge Braken. Op de buurtontsluitingsroute van de Molvense Erven sluiten diverse veelal doodlopende woonerven aan. Van noord naar zuid doorkruist een langzaamverkeersroute de wijk waardoor voor voetgangers een van het snelverkeer gescheiden netwerk aanwezig is. Het parkeren bevindt zich voornamelijk op eigen terrein, in de overige parkeerbehoefte wordt informeel in het straatprofiel voorzien door middel van langsparkeren.

2.3 Groenstructuur

De ruimschoots aanwezige bomenrijen volgen de verkeersstructuur en geven de wijk een groene en levendige aanblik. Daarnaast draagt het parkje ten noorden van het plangebied hier in grote mate aan bij. In het parkje zijn tevens speelgelegenheden voor meerdere leeftijdscategorieën.

3 Planbeschrijving

3.1 Aanleiding ontwikkeling

Op het perceel aan de Molvense Erven 63 is in de huidige situatie een woonhuis gesitueerd. Er zijn in het verleden meerdere initiatieven geweest om deze locatie te herontwikkelen. In 2006 was sprake van een initiatief met 8 nieuwe woningen. Een dergelijke invulling werd stedenbouwkundig niet gewenst geacht. Daarbij is tevens aangegeven dat een minder intensieve herontwikkeling wel mogelijk werd geacht. In 2007 heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige een positief uitgebracht voor een invulling met 6 woningen. Deze ontwikkeling is door omstandigheden niet gerealiseerd.

De huidige initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning te handhaven en 4 nieuwe bouwkavels te ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft zijn voornemen aan de gemeente en aan omwonenden toegelicht. Hierop is besloten in principe medewerking te verlenen aan het uitwerken van dit initiatief.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Uit bovengenoemd proces zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden naar voren gekomen:

- De woningen dienen zich te richten op de Molvense Erven, speciale aandacht voor straathoeken met aan beide zijde een representatieve gevel
- Meest noordelijke woning dient zicht te hebben op de speeltuin om de sociale controle hierop te vergroten
- Parkeren voornamelijk voorzien binnen de plangrenzen, geen onevenredige parkeerdruk op de omringende openbare ruimte leggen
- Woningen zijn voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar via de Molvense Erven
- Verkavelingsrichting dient overeen te komen met de bestaande percelen en woningstroken

Op basis van deze randvoorwaarden is een modellenstudie verricht. In totaal zijn vijf modellen opgesteld, waaruit een voorkeursmodel is gekozen, dat verder is uitgewerkt. Het voorkeursmodel heeft ruimtelijk en functioneel de minste impact op de omgeving. Door het toevoegen van vier vrijstaande woningen blijft de verdichting op de locatie beperkt en blijft het plangebied zich onderscheiden van de omringende bebouwingsstroken met een hogere woningdichtheid.

Parkeren wordt voor het grootste deel op eigen terrein opgelost (8 parkeerplaatsen) en voor een klein deel (2 parkeerplaatsen) in de openbare ruimte.

De 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gesitueerd in de strook tussen de weg en de nieuwe kavels, met inachtneming van het behoud van de bomen aan deze zijde van de weg.

3.3 Verkaveling

Gebaseerd op de resultaten uit de modellenstudie is het voorkeursmodel verder uitgewerkt. Hierin is een schetsmodel in de maat gezet waarbij er vier kavels ontstaan variërend van 436 tot 497 m² voor de nieuwbouwwoningen en een kavel van 847 m² voor de bestaande woning.

Bouwvlakken

De voorgevelrooilijn ligt minimaal 5,2 meter uit de voorste perceelsgrens zodat gegarandeerd kan worden dat er twee auto's naast elkaar op eigen terrein geparkeerd kunnen worden. De afstand van het bouwvlak van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter aan beide zijden (zie figuur 3).



figuur 3: Verkavelingsplan (bron: Verkavelingsplan Molvense Erven 63 van Urban Jazz)

In het verkavelingsplan zijn twee bouwvlakken onderscheiden, één voor het hoofdgebouw en één voor een bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte voor het realiseren van de hoofdbouwmassa is totaal $10 \times 10 \text{ meter} = 100 \text{ m}^2$ groot. De zijdelingse stroken bijbehorende bouwwerken zijn minimaal 3 meter breed. Samen met de diepe voortuinen die onbebouwd blijven kan het open en groene karakter van het plangebied hierdoor deels behouden blijven.

Bouwmassa en vorm

Het bouwvolume voor het hoofdgebouw kent een maximale bouwhoogte van 9 meter met een maximale goothoogte van 6 meter. De maximale hellingshoek van het dakvlak telt daarbij maximaal 60 graden.

4 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1).

De gemeente Eersel valt buiten dit stedelijke netwerk, maar maakt wel deel uit van de brainportregio Eindhoven.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat betekent dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaalspecifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van "best practices")

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd, zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Toets van initiatief aan SVIR

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op een woningbouwlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Nuenen. Uit de hierna volgende toets aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, zal blijken dat het plangebied in alle relevante beleidsdocumenten is aangewezen als stedelijk concentratiegebied. Ook zal blijken dat het plan voorziet in een lokale en regionale behoefte aan woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en beperkingen van radarverstoringen rond militaire vliegbases. Het plangebied wordt niet doorkruist door leidingen, zones of andere beperkingen die daaraan zijn verbonden. Ook zijn dergelijke leidingen of zones niet in de nabijheid van het plangebied gesitueerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

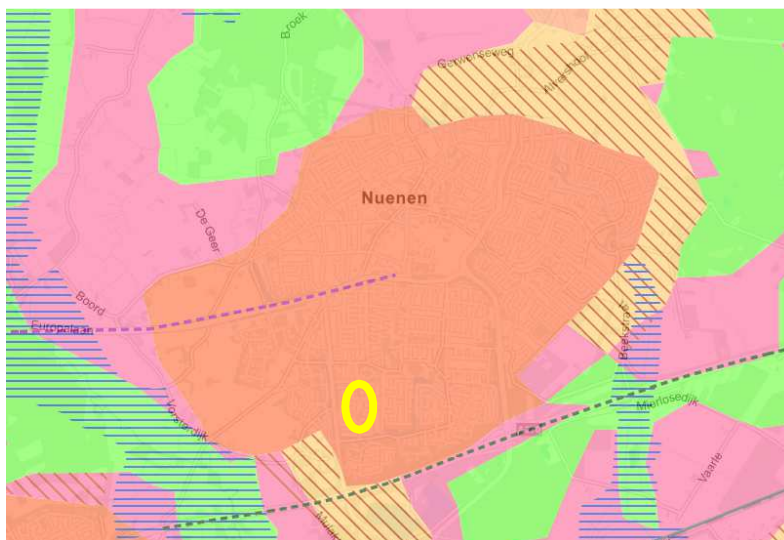
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra, als aan de randen van de steden).

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Nuenen aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Onderhavig plangebied valt in zijn geheel binnen deze aanduiding.

Toets van dit initiatief aan provinciale structuurvisie

Het onderhavige initiatief is op de Structurenkaart bij de provinciale structuurvisie aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Het initiatief voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie, zodat dit past binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.



figuur 5: uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied geel omlijnd)

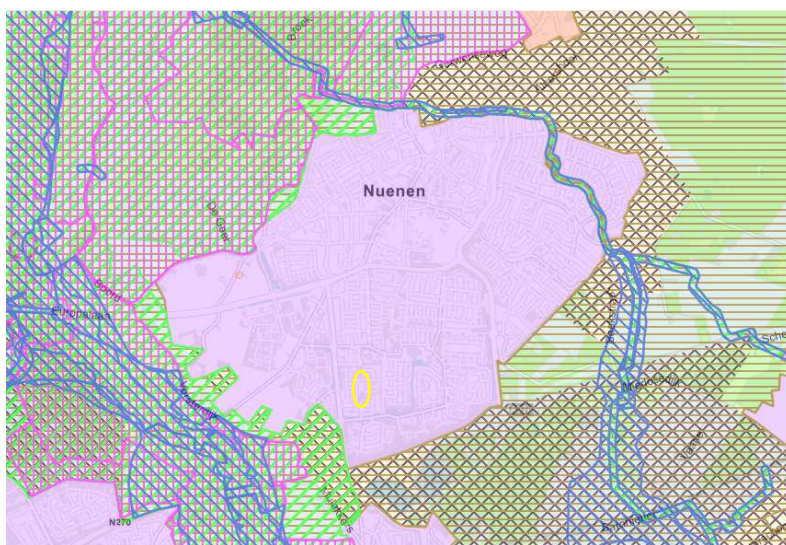
4.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Op kaartlaag 1 uit de Verordening ruimte 2014 is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Binnen de stedelijke concentratiegebieden is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Dit initiatief vindt plaats in een stedelijk concentratiegebied. Gelet hierop wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht uit de Verordening Ruimte 2014.



Figuur 6: uitsnede uit de structurenkaart Verordening Ruimte 2014 (plangebied geel omlijnd)

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Nuenen bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente Nuenen. Daarom staat de structuurvisie aan de basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het Ruimtelijk Casco, deel A van de Structuurvisie, is een analyse van de bestaande situatie opgenomen, de visie op hoofdlijnen en de beleidscontext.

In het Ruimtelijk Casco is de planlocatie opgenomen als Bestaand bebouwd gebied. Dit bestaand bebouwd gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaande bebouwde gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat bebouwd gebied. De groenstructuur is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde kom. Het beleid voor het bestaand bebouwd gebied heeft vooral tot doel om een betere benutting van de kansen van dat gebied te stimuleren.

4.3.2 Woonvisie 2013-2020

De Woonvisie is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De Woonvisie is op die manier richtinggevend voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen.

De visie geeft daarnaast inzicht in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt, en formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2013-2020. Het 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 is het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert en is dus van belang voor de locaties die in de toekomst in ontwikkeling worden genomen om aan de woonbehoefte te voldoen. Tenslotte is de Woonvisie een kader voor nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. Deze partijen zijn dan ook nadrukkelijk betrokken bij het tot stand komen van de Woonvisie.

Voorliggend plan was reeds opgenomen op het bij de Woonvisie behorende woningbouwprogramma. De ontwikkeling past dus geheel binnen de Woonvisie.

4.3.3 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals in paragraaf 4.4.1 is aangegeven dient bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd, zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 3 Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

De Ladder van Duurzame verstedelijking is een instrument waarmee een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik dient te worden gemaakt. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen op het woningbouwprogramma van de gemeente Nuenen dat bij de vigerende Woonvisie hoort. Het woningbouwprogramma is een invulling van de lokale en regionale behoefte aan groei, zoals die door de Provincie wordt geprognosticeerd. De behoefte aan de woningen is daarmee aangetoond. Daarmee is de eerste trede van de Ladder genomen. De tweede stap van de Ladder is de beoordeling of in de aangetoonde behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien het perceel Molvense Erven is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van Nuenen is daarmee ook de 2e stap van de ladder gezet en is de derde stap niet aan de orde. Naar het oordeel van het college is bij het tot stand komen van dit plan zorgvuldig naar het ruimtegebruik binnen de gemeente Nuenen gekeken en is de Ladder van duurzame verstedelijking ook juist toegepast.

5 Onderzoek

5.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Archeologisch beleid

De gemeente Nuenen heeft op 7 mei 2010 het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Het beleidsplan beschrijft hoe Nuenen met haar bodemarchief om wil gaan. Het streven is om de archeologische waarden in de gemeente te (blijven) beschermen, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk. Daarvoor is het van groot belang dat inzichtelijk is waar rekening moet worden gehouden met het bodemarchief. Dat gebeurt met het beleidsplan en de daaruit voort gekomen archeologische beleidskaart.

De archeologische beleidskaart (kaartbijlage 7 bij het beleidsplan) geeft de vertaling van de archeologische waarden- en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Op basis van de archeologische beleidskaart, wordt de gemeente onderverdeeld in verschillende categorieën met daaraan gekoppelde voorschriften.

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart opgenomen als 'Gebied met middelhoge archeologische verwachting', met tevens voor het perceel de extra aanduiding 'mogelijk verstoord'.

Dit betekent dat in beginsel nader archeologisch onderzoek is vereist, tenzij het gaat om een potentiële verstoring die kleiner is dan 2500 m².

De ontwikkeling voorziet in vier nieuwe bouwkavels met een totale oppervlakte van ongeveer 1900 m².

Conclusie

Aangezien de potentiële verstoring kleiner is dan 2500 m², is geen nader archeologisch onderzoek vereist.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Waterbeleid

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie en gaat in op de wijzigingen en op hoe hiermee wordt omgegaan. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2009-2015, Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft", het Waterbeheerplan 2016-2021 en de keur (1 maart 2015) van het waterschap De Dommel het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Nuenen. De belangrijkste gezamenlijke punten uit deze beleidsstukken zijn dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening en dat de verdroging en wateroverlast bestreden dienen te worden.

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' beschrijft het provinciale waterbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Daarnaast vormt het een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het

waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de people-planet-profit-benadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft in dit plan binnen haar kerntaken prioriteit aan het voorkomen van wateroverlast én het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Andere thema's van het waterbeheersplan zijn:

- aanleg van gestuurde waterbergingsgebieden;
- afstemming inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- samenwerking met gemeenten in de waterketen;
- aanpak vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- ruimte bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Keur oppervlaktewateren

De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Per 1 maart 2015 is een nieuwe Brabant brede Keur vastgesteld.

De verordening heeft tot doel de doorstroming van de wateren te waarborgen, overstromingen te voorkomen, droogte tegen te gaan en de leefbaarheid met en rondom het water te kunnen blijven garanderen. In een aantal gevallen is een activiteit vergunningplichtig waarbij het waterschap op basis van bovenstaande doelstellingen een zorgvuldige beoordeling maakt.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan (2011 - 2015)

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2011 – 2015 (vGRP 2011 – 2015) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft, met daarop volgend een doorkijk (visie) voor de langere termijn. Daarnaast wordt aangegeven hoe financiële en personele middelen worden benut en wat hierbij de rol van de particulier en andere overheden is. Ook draagt het vGRP bij aan de interne afstemming van de gemeentelijke zorgplichten met overige gemeentelijke beleidsvelden en taken. Het vGRP is een document dat dient voor een goede invulling van de gemeentelijke (water)zorgplichten in het algemeen en de voortgang- en kostenbewaking in het bijzonder. De gemeente Nuenen heeft doelen geformuleerd waarmee zij invulling wil geven aan de wettelijk opgelegde watertaken. Deze doelen zijn als volgt geformuleerd:

- 1 Een goede inzameling en transport van stedelijk afvalwater
- 2 Inzameling, transport en of verwerking van afvloeiend hemelwater, voor zover dit redelijkerwijs niet kan door particulieren
- 3 Voorkomen van structureel nadelige gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstanden, voor zover dit onder de gemeentelijke zorgplicht valt.

Op basis van deze doelen zijn functionele eisen, maatstaven en meetmethoden gedefinieerd. Het bereiken van deze doelen staat voorop. Bij het bereiken van deze doelen verliest de gemeente de volgende aspecten echter niet uit het oog:

- Doelmatigheid
- Zo min mogelijk overlast voor de omgeving
- Zo min mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu
- Waar mogelijk toepassen van duurzame oplossingen en technieken.

Gemeentelijk hemelwater- en grondwaterbeleid

In Nuenen valt gemiddeld zo'n 800 mm neerslag per jaar. Het merendeel van deze neerslag valt verspreid in kleine buien. In het verleden bestond er een traditie van zo snel mogelijk afvoeren van afvalwater en hemelwater. Volgens het nieuwe rijksbeleid moet met name het hemelwater lokaal zo lang mogelijk worden vastgehouden. Het water wordt voor langere tijd in het oppervlaktewater opgeslagen of geïnfiltreerd in de bodem.

De gemeente zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater, als dit doelmatig is en redelijkerwijs niet van particulieren kan worden verwacht dat zij het hemelwater zelf verwerken. De doelmatigheid en redelijkheid is afhankelijk van:

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

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de Keur van het Waterschap de Dommel. Met de Keur wordt onder andere beoogd dat een ontwikkeling geen extra afvoer van hemelwater tot gevolg heeft dan ten opzichte van de huidige situatie. Indien particulieren bij herinrichtingen doelmatig hun hemelwater op eigen terrein kunnen verwerken, dan ligt hier geen zorgtaak voor de gemeente.

5.2.2 Gebied specifieke waterbelangen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gebied specifieke waterbelangen. De ontwikkellocatie is niet gelegen binnen Keurgebied, attentiegebied EHS of waterbergingsgebied. Er zijn ook geen gemalen of persleidingen van het waterschap aanwezig.

Watergang c.q. open water	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee

Checklist waterbelangen

Bergingsnorm plangebied obv gemeentebeleid	42 mm per m ² toename verhard oppervlak
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja (positief advies)

5.2.3 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Verdeling verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied gedeeltelijk verhard. De toename van de verharding is geschat op circa 482 m². In de onderstaande tabel is de verhardingssituatie nader uitgewerkt.

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	312	544
Terrein verharding	250	500
Wegen	--	--
Onverhard terrein	2182	1700
<i>Totaal</i>	<i>2744</i>	<i>2744</i>

Overzicht huidige en toekomstige situatie verharding

5.2.4 Bodem en grondwater

In het kader van de voorgenomen woningbouw is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Door de gemeente Nuenen is de eis gesteld dat in verband met de bestemmingsplanprocedure en aanvragen omgevingsvergunningen conform het gemeentelijk waterbeleid en het beleid van het waterschap wordt aangetoond of het regenwater geïnfiltreerd kan worden in de bodem.

Het infiltratieonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Het infiltratieonderzoek toont aan dat de in het veld gemeten infiltratie-snelheid voldoende is om het hemelwater succesvol af te voeren naar de bodem. Het matig fijne, matig kleiige zandpakket is niet optimaal voor de infiltratie van water in de bodem. De k-waarde is hoog genoeg om de infiltratie voldoende snel te laten verlopen.

Uitgangspunt is geweest, een verhard oppervlak van 200 m² voor elk woonperceel en een maximale berging van 84 mm hemelwater, de infiltratiesnelheid van 1,6 m per dag en een minimaal infiltratieoppervlak (verticaal) van 10,5 m².

5.2.5 Afval- en hemelwater

De riolering ter plaatse van de ontwikkellocatie is een gemengd rioolstelsel.

Het hemelwater en het afvalwater van de woningen dient in elk geval gescheiden te worden ingezameld. De toename van het verhard oppervlak bedraagt 482 m² (inclusief terreinverhardingen en bijgebouwen). Op basis van de bergingsnorm van de gemeente Nuenen van 42 mm per m² toename verhard oppervlak, betekent dit dat een bergingscapaciteit van $482 \times 42 = 20 \text{ m}^3$ gerealiseerd dient te worden.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient een definitieve techniekkeuze gemaakt te worden. Bij de verdere waterhuishoudkundige uitwerking van de voorziening is het van belang rekening te houden met grondeigendommen, grondwaterstanden, dimensionering van de berging en de ledigingsvoorziening. Een ander dient tot stand te komen in overleg met de gemeente en het waterschap.

5.2.6 Watervergunning

Op grond van de Keur van waterschap De Dommel is de toename van verhard oppervlak niet vergunningplichtig aangezien de totale toename minder bedraagt dan 2000 m² niet vergunningplichtig.

5.2.7 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap de Dommel maakt onderdeel uit van de watertoetsprocedure. Dit overleg heeft in maart 2016 plaatsgevonden. De gemeente Nuenen en het Waterschap willen de bergingsopgaven van diverse kleinere ontwikkelingsplannen gebundeld realiseren. In dat kader wordt met de ontwikkelende partij of bouwer concrete afspraken gemaakt, op basis van de eerder berekende bergingsopgave. Hierbij wordt opgemerkt dat de nu berekende opgave theoretisch is, aangezien er nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld zijn. Gelet hierop is in de regels de bergingsopgave per kavel als voorwaarde opgenomen bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

5.3 Milieuaspecten

5.3.1 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied, waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

De locatie is conform de Wet geluidhinder geprojecteerd in het invloedsgebied van de Geldropsedijk. De woningen zijn gesitueerd in het binnenstedelijk gebied. De overige omringende wegen zijn 30 km/u wegen.

In bijlage 1 bij deze toelichting is het akoestisch onderzoek opgenomen dat voor deze locatie is opgesteld. Uit dat onderzoek blijkt, dat ten gevolge van het wegverkeer op de Geldropsedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Verder blijkt uit het onderzoek dat de gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen blijft binnen de voorgeschreven normen, waardoor een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd voor de nieuwe woningen.

Bij de behandeling van de omgevingsvergunningen voor de te bouwen woningen dient te zijner tijd aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen nieuwbouw van woningen op deze locatie niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

5.3.2 Bodem

Voor de planlocatie is een bodemonderzoek en een vooronderzoek uitgevoerd, conform respectievelijk NEN 5740 en NEN 5725. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Vervolgens zijn nog 14 boringen op de locatie uitgevoerd. Het bodemonderzoek toont aan dat uit een oogpunt van chemische bodemgesteldheid er geen belemmeringen gelden voor de bouw van woningen op deze locatie.

Bij de sloop van de bestaande bebouwing dient extra aandacht te worden geschonken aan de verwijdering van de asbestdakplaten. Bij de sloopmelding zal hiertoe een asbestverwijderingsrapport moeten worden ingediend.

Conclusie

De bodem is geschikt voor bebouwing en gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Er is niet gebleken van verontreinigingen.

5.3.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

Ook is bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse schoon genoeg is om woningen te kunnen realiseren. Hiervoor is een separate toets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de achtergrondconcentratie NO₂, 21,7 µg/m³ bedraagt, waarbij de bijdrage van het verkeer 0,5 µg/m³ bedraagt. Voor PM₁₀ (fijn stof) is de achtergrondconcentratie 22,9 µg/m³ en de bijdrage van het verkeer bedraagt 0,1 µg/m³.

Voor zowel NO₂ als PM₁₀ kan dit als niet significant worden betiteld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 4 woningen. Met dit aantal wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Voor NO₂ en PM₁₀ kan de situatie als niet significant worden betiteld.

Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

5.3.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Bedrijven

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen in de wijk Nuenen-Zuid en gesitueerd aan bestaande infrastructuur. De toevoeging van 4 woningen zal op het verkeersaanbod van de totale wijk geen onevenredig zware invloed hebben. Voor het parkeren geldt de gemeentelijke parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per kavel op eigen terrein en bovendien de norm van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers parkeren. Hierdoor zal in totaal in 10 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. 8 parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd, zodat 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd.

De CROW publicatie 317 is maatgevend voor de berekeningsaantallen, parkeernormen en verkeersgeneratie. Voor de maatvoering van parkeerfaciliteiten op eigen en openbaar terrein, moeten de CROW ASVV2012 richtlijnen worden aangehouden.

In de regels is een bepaling opgenomen die de aanleg en instandhouding van de 8 parkeerplaatsen op eigen terrein waarborgen. Ook is in de regels opgenomen de verplichting om 2 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren in de bestemming Verkeer - verblijfsgebied aan te leggen.

5.5 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In dit kader is voor de planlocatie een Quick-scan Flora en fauna uitgevoerd, om een beeld te krijgen van de aanwezige flora en fauna, waarbij de nadruk is gelegd op beschermde, bedreigde en schaarse soorten die specifieke milieumomstandigheden indiceren. De Quick-scan Flora en fauna is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Het literatuuronderzoek toonde aan dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. Gelet daarop is in maart 2015 een veldonderzoek uitgevoerd. Bij het veldonderzoek zijn geen waarnemingen van beschermde soorten gedaan (waaronder uilen en vleermuizen).

Het onderzoek toont aan dat er geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving. Hierdoor zal de nieuwbouw van woningen op deze locatie geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

Om te voorkomen dat door de sloop van de bestaande schuur mogelijke zomerverblijfplaatsen of foerageerplaatsen van vleermuizen worden aangetast, is voor de sloop van de schuur een omgevingsvergunning vereist, met daarbij de voorwaarde dat vooraf een vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd.

Conclusie

De conclusie van de quickscan flora en fauna is dat de plannen geen belemmeringen opleveren op grond van de natuurwaarden.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de voorgenomen woningbouwlocatie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de ruimtelijke standaarden 2012 en voldoet aan alle betreffende bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

6.2 Planmethodiek en verbeelding

In het bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor, namelijk de bestemmingen Verkeer – verblijfsgebied en Wonen.

De bestemming Verkeer – verblijfsgebied is van toepassing op de strook van het openbaar gebied waar 2 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd in het openbaar gebied.

De bestemming Wonen is gelegd op de gronden waar de nieuwe bouwkavels geprojecteerd zijn. Ook de bestaande woning Molvense Erven 63 is in dezelfde bestemming opgenomen.

De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan, zoals beschreven in hoofdstuk 3 zijn vertaald in de verbeelding en de daarop aangeduide bouwvlakken en maatvoering. In de regels zijn dezelfde uitgangspunten vervolgens verwoord, waarbij een duidelijk koppeling bestaat tussen verbeelding en regels.

De bebouwingsregels zijn afgestemd op de standaardregels van de gemeente Nuenen, met daarbij de kanttekening dat de nieuwste begrippen van het vergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn overgenomen. Dit betekent concreet dat de begrippen bijgebouwen en aan- of uitbouwen niet meer voorkomen, en zijn vervangen door het begrip bijbehorende bouwwerken uit het Bor. Ook de maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is afgestemd op de nieuwe regels uit het Bor.

Naar aanleiding van de inspraakprocedure zijn de volgende wijzigingen in de regels doorgevoerd:

- in artikel 3.3 is de verplichting opgenomen tot het aanleggen twee parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren binnen de bestemming Verkeer – verblijfsgebied
- in artikel 4.5.1 is bepaald dat de bestaande schuur alleen gesloopt mag worden na verlening van een omgevingsvergunning, met daarbij de voorwaarde dat voorafgaand een vleermuizenonderzoek uitgevoerd moet zijn.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten. Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten met Hilva Nuenen c.v., zodat voldaan is aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg

Team Ruimtelijke Kwaliteit

Het stedenbouwkundige plan voor onderhavig plangebied is voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) van de gemeente Nuenen. Behandeling van het plan heeft plaatsgevonden in de zitting van het TRK op 24 november 2014.

Het TRK geeft aan dat het beleid gericht is op het goed gebruiken van het bestaande bebouwde gebied, teneinde het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren. Binnen dat beleid passen in beginsel inbreidingslocaties. Het TRK signaleert dat de ontwikkelaar uit de verschillende bestudeerde varianten de variant met de minst intensieve bebouwing heeft gekozen, namelijk de bestaande woning en vier nieuwe kavels voor elk een vrijstaande woning. Het TRK is van mening dat het mogelijk is om vanuit deze verkavelingsopzet een verantwoord plan te maken.

Onder diverse aanbevelingen adviseert het TRK positief over het stedenbouwkundige plan. Het TRK beveelt aan om voor de locatie wat betreft de toetsing door de welstandcommissie een 'bijzonder toetsingsniveau' van toepassing te verklaren.

Door Urban Jazz is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Het beeldkwaliteitplan is een aantal maal met het TRK besproken en ook in een werksessie met TRK besproken. Dit heeft geleid tot diverse bijstellingen van het beeldkwaliteitplan. Op 8 december 2015 heeft het TRK ingestemd met beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld.

8.2 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 december 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. In deze termijn zijn 12 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van antwoord voorzien in bijgevoegde Nota inspraak en vooroverleg.

Naar aanleiding van de ingediende reacties zijn zowel de toelichting als de regels op onderdelen aangevuld c.q. aangepast.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Quick-scan Flora en fauna

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Infiltratieonderzoek

Bijlage 5: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 6: Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 2

Quick-scan Flora en fauna

Bijlage 3

Bodemonderzoek

Bijlage 4

Infiltratieonderzoek

Bijlage 5

Beeldkwaliteitplan

Bijlage 6

Nota inspraak en vooroverleg