

BESTEMMINGSPLAN

‘Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11, Nuenen’

TOELICHTING

1 MEI 2024



Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Bestemmingsplan

‘Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11, Nuenen’

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Adres : Verwestraat 32

Postcode : 5491BZ

Plaats : Sint Oedenrode

Telefoon : 06-19743337

Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	15
2.3	Verkeer en parkeren	24
3	Beleidskader.....	29
3.1	Rijksbeleid	29
3.2	Provinciaal beleid.....	31
3.3	Gemeentelijk beleid.....	38
4	Milieuhygiënische aspecten	47
4.1	Algemeen	47
4.2	Akoestiek.....	47
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	48
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	53
4.5	Bodem	55
4.6	Externe Veiligheid	58
4.7	Flora- en fauna	61
4.8	Kabels en leidingen	65
4.9	Luchtkwaliteit.....	65
4.10	Water	68
4.11	Industriële geurhinder	75
4.12	Geurhinder in verband met veehouderijen	76
4.13	Volksgezondheid	77
4.14	Milieueffectrapportage (M.e.r.).....	80
4.15	Bezonningsstudie	81
5	Toelichting, verbeelding en regels	83
5.1	Algemeen	83
5.2	Toelichting op de regels	83
6	Uitvoeringsaspecten	86
6.1	Economische haalbaarheid	86
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid	86

7	Bijlagen.....	88
	Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek	88
	Bijlage 2 – Quicksan flora en fauna	88
	Bijlage 3 – Aeriusberekeningen.....	88
	Bijlage 4 - vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	88
	Bijlage 5 – Historisch bodemonderzoek.....	88
	Bijlage 6 – Waterhuishoudkundige plan en infiltratieonderzoek.....	88
	Bijlage 7 - Ingevulde parkeervraagcalculator CROW	88
	Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	88
	Bijlage 9 – Nader onderzoek vleermuizen.....	88
	Bijlage 10 – Mitigatieplan Kerkuil.....	88
	Bijlage 11 – Archeologisch bureau- en booronderzoek	88
	Bijlage 12 – Programma van Eisen	88
	Bijlage 13 - Verslaglegging omgevingsdialoog.....	88
	Bijlage 14 – Actualiserend bodemonderzoek.....	88
	Bijlage 15 – Schaduwstudie.....	88
	Bijlage 16 – Nota van zienswijzen Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11 Nuenen	88

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer van onderhavig bestemmingsplan, Kero, heeft het voornemen om de locatie aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11 in Nuenen (voormalige HUBO) her te ontwikkelen. Het gaat om sloop- en nieuwbouw, waarbij de functie wordt gewijzigd. In de huidige situatie is sprake van twee grondgebonden woningen en een bedrijfshal. De toekomstige situatie bestaat uit:

- drie grondgebonden woningen (rij van drie);
- een appartementencomplex voor acht appartementen, en;
- een woonzorgcomplex voor 33 appartementen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals gezamenlijke huiskamers;
- herinrichting van de openbare ruimte aan de voorzijde (Pastoor Aldenhuijsenstraat, nabij de Vincent van Goghstraat).

Het college van B&W heeft via een principebesluit besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De plannen passen namelijk in het beleid. Wel is sprake van enkele voorwaarden: het nader in overleg met de gemeente uitwerken van de plannen, het verleggen van kabels en leidingen, het sluiten van een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst, het vergoeden van alle gemeentelijke kosten en het opstellen van een bestemmingsplan. Het planvoornemen past namelijk niet in het vigerende bestemmingsplan 'Nuenen Centrum 2012'.

Onderhavig bestemmingsplan betreft het specifiek voor het planvoornemen opgestelde bestemmingsplan dat een partiële herziening is van het vigerende bestemmingsplan en tot doel heeft het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in het centrum van Nuenen aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat ter hoogte van nummers 7, 9 en 11. Op de afbeelding hieronder is de ligging van het plangebied (rood omlijnd) in de bredere omgeving zichtbaar.



Het plangebied bestaat uit meerdere percelen en is kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie E, nummers 7033 gedeeltelijk, 5297, 5296, 4041 en 4042. Het plangebied kent een grootte van circa 3395 m². Hieronder is de luchtfoto met kadastrale kaart opgenomen, waarop het plangebied (rood omlijnd) is weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Nuenen 2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nuenen d.d. 27 juni 2013.

De huidige enkelbestemmingen die in het plangebied van kracht zijn, zijn: 'Centrum' en 'Verkeer'.

De bestemming 'Centrum' is in het plangebied bedoeld voor de navolgende functies:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen;
- bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de als bijlage toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging, uitsluitend op de begane grond;
- wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en bed & breakfast;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken.

Ingevolge de voor de bestemming 'Centrum' opgenomen bouwregels is nieuwbouw van woningen in het plangebied niet toegestaan. Verder laten de bouwregels voor hoofdgebouwen niet meer bouwlagen toe dan twee.

De bestemming 'Verkeer' is in het plangebied bedoeld voor de navolgende functies:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- gedenktekens;
- geluidwerende voorzieningen;
- terrassen.

De bouwregels behorende bij de bestemming 'Verkeer' laten geen gebouwen toe.

Verder zijn nog dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding van kracht. Het gaat om de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch Waardevol' en 'Waarde – Archeologie middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waarde dorpsgezicht'.

De dubbelbestemmingen betekenen dat de gronden in het plangebied behalve voor 'Centrum' en 'Verkeer', mede bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van in de grond aanwezige archeologische waarden. Zolang geen bouw- en of graafwerkzaamheden en dergelijke worden uitgevoerd die dieper reiken dan 30 cm over een oppervlakte van 100 m² ('Waarde – Archeologie Middelhoog') en 2500 m² ('Waarde – Archeologisch Waardevol') hoeft geen archeologisch onderzoek overlegd te worden. Indien dit wel het geval is zal dergelijk onderzoek moeten worden overlegd alvorens de werkzaamheden uitgevoerd mogen worden.

De gebiedsaanduiding regelt dat Burgemeester en Wethouders aan bouwwerken die ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – waarde dorpsgezicht' worden gebouwd nadere eisen mogen stellen aan de plaats en de afmetingen ervan. Dit om te voorkomen dat een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het gebied dat is opgenomen binnen de aangrenzende bestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl) ter hoogte van het plangebied weergegeven. De rode pin geeft de ligging van het plangebied aan.



Het planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Regio

De regio Eindhoven, waarvan Nuenen deel uitmaakt, ligt voor het merendeel binnen een relatief laaggelegen gebied, de zogenaamde Centrale Slenk. De enigszins golvende bodem is grotendeels gevormd tijdens het Pleistoceen en bestaat uit zand met plaatselijk dunne leemlagen, voornamelijk gesitueerd onder dekzanden. In de beekdalen is tijdens het Holoceen klei en leem afgezet en ontwikkelde zich verspreid in de dalen veen. Plaatselijk komen nog kleinschalige veen- en heiderelicten voor. De regio Eindhoven is in haar huidige verschijningsvorm globaal te dateren uit de periode 1300-1940, waarbij de oude ontginningen dateren uit de periode 1850-1940. De opvallend sterke verstedelijking in en rond Eindhoven en Helmond dateert voornamelijk uit de periode 1875-1965. Tot omstreeks 1850 heeft het gebied een grote continuïteit gekend. Vandaag de dag is de landschappelijke verscheidenheid, hoewel gefragmenteerd, herkenbaar gebleven, maar de explosieve groei van Eindhoven en Helmond heeft de regio in sterke mate versteend en domineert in ruimtelijk opzicht het gehele gebied.

2.1.2 Nuenen

De nederzetting Nuenen stamt waarschijnlijk uit de Frankische tijd: 8e - 10e eeuw. Het historisch deel van Nuenen is ontstaan uit verschillende kernen – zoals Berg, Beekstraat en Refeling – die tezamen een tiendakkerdorp vormden met een gemeenschappelijke kerk. Het dorp Nuenen kreeg in de 14e eeuw een eigen schepenbank. Oorspronkelijk had Nuenen een agrarisch karakter, hoewel er sinds de late middeleeuwen ook enige industrie was in verband met de watermolens in de omgeving. Als gevolg van verdere industriële ontwikkeling in de 19e eeuw groeide de kern uit tot een intensief bebouwde nederzetting met bedrijvigheid, en centrale functies. De bebouwing bestond uit bedrijfjes, kleine fabrieken, (arbeiders)dorpswoningen en luxe villawoningen voor de fabrikanten. Grote delen van de historische kern worden beschermd middels aanwijzing tot gemeentelijk dorpsgezicht.

2.1.3 Het beschermd dorpsgezicht 'Park-Nuenen'

Op 16 juni 2008 is het gebied Park-Nuenen aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt niet binnen dit Rijksbeschermd dorpsgezicht, maar grenst er aan de oost- en zuidzijde wel aan.

In de toelichting bij het besluit tot aanwijzing wordt ingegaan op de karakteristiek van dit gebied en de te beschermen waarden. De vastgestelde begrenzing is op de afbeelding hieronder met een groene omlijning met bolletjes op de kaart van het centrum van Nuenen weergegeven.



In deze paragraaf is het gedeelte van de redengevende beschrijving opgenomen, dat betrekking heeft op de huidige historisch-stedenbouwkundige karakteristiek.

Anno 1992 biedt Park-Nuenen nog een nagenoeg ongeschonden aanblik van een vooroorlogs dorpsplein. De driehoekige structuur met de overheersende groenvoorzieningen bepaalt het aanzicht en bindt de, sterk in grootte, hoogte en rooilijn verschillende, bebouwing. De kwaliteit van deze nagenoeg geheel vooroorlogse bebouwing is zeer hoog. Grootschalige complexen zoals kerk, pastorie en klooster worden afgewisseld met vrijstaande of kleine blokjes, laat 19e-eeuwse dorpswoonhuizen en bedrijfsgebouwtjes.

Bij de ‘verstedelijking’ van het tot circa 1880 nog agrarische Park, een uitbreiding van de oude kom van Nuenen, is geen omlijnd stedenbouwkundig plan gehanteerd: alle bebouwing is door individueel particulier initiatief aan een bestaande structuur gekomen. In het betrekkelijk kleine gebied is de grote verscheidenheid aan functies en de daaruit voortvloeiende variatie aan type

gebouwen karakteristiek. Naast kerk, pastorie en brouwerij staan er woonhuizen, herenhuis, villa, klooster, werkplaats en cafés.

Het gebied Park-Nuenen is van belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling (cultuurhistorische waarden). Daarnaast is het gebied van belang vanwege:

- De bijzondere samenhang van functies, schaal, verschijningsvorm van bebouwing, wegen, groenvoorzieningen en openbare ruimte, mede in relatie tot de lokale ontwikkelingsgeschiedenis (historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden);
- De hoogwaardige kwaliteit van de aanwezige bebouwing (monumenten) en hun groepering in relatie met groenvoorziening en wegen (situationele waarden);
- De herkenbaarheid van de oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel (gaafheid/herkenbaarheid);
- De architectonische gaafheid van de oorspronkelijke bebouwing (gaafheid/herkenbaarheid).

2.1.4 De omgeving van de Pastoor Aldenhuijsenstraat

De Pastoor Aldenhuijsenstraat kruist met de Vincent van Goghstraat die aan de andere zijde van de straat is gelegen aan het Vincent van Goghplein. Op de topografische kaart hieronder is dat zichtbaar (ligging plangebied is met een rode pin aangeduid).



Zowel straat als plein genoemd naar Vincent hebben een karakter van een sterk verstedelijkt dorp. Een drie- en vierlaagse bebouwing inclusief aanwezige en

bewoonde kap, met daarin een volwaardig woonprogramma, flankeert straat en plein. De begane grond van de bebouwing is veelal uitgevoerd als commerciële ruimte of kantoor. Het plein heeft de functie van een parkeerplaats.



Op de aansluiting van de Pastoor Aldenhuijsenstraat op een hoek van het plein wordt het oude dorp geconfronteerd met met de urbanisatie uit de laatste decennia van de vorige eeuw. Oude kantoren van de woningbouwvereniging, die zijn omgevormd naar appartementen, vormen de rechterzijde van de aansluiting. De uitstraling van deze bebouwing sluit niet aan bij de nieuwe functie. De linkerhoek leest als een achterzijde van het winkelblok aan de Vincent van Goghstraat.



Eenmaal de aansluiting voorbij richting het centrum karakteriseert de Aldenhuijsenstraat zich als een klein, rommelig doch liefelijk dorps steegje.



2.1.5 Pastoor Aldenhuijsenstraat

De Pastoor Aldenhuijsenstraat is al op de eerste kaarten terug te vinden en liep in de tijd van Van Gogh van het Park met wat kronkels in de vorm van een pad naar een toenmalige kerk, oude toren en begraafplaats. Toentertijd lag de Pastoor Aldenhuijsenstraat temidden van de landerijen achter de bebouwing aan het Park. Eind vijftiger jaren is sprake van de eerste bouwactiviteit in het 'buitengebied' grenzend aan het pad. Het gaat om een schuur in het plangebied van dit bestemmingsplan dat verder ontwikkelt tot een kort stukje lintbebouwing dat tot ver in de zeventiger jaren op deze wijze standhield. Toen volgde een urbanisatieslag, waarbij het Vincent van Goghplein en de Vincent van Goghstraat werden aangelegd. Op dit moment wordt de Pastoor Aldenhuijsenstraat ingekort en sindsdien is de straat gelegen tussen de kruising van de Vincent van Goghstraat met de Smits van Oyenlaan.

De maat van de huidige Pastoor Aldenhuijsenstraat stamt nog uit de tijd van Van Gogh. Op basis van de huidige maatstaven is het een erg smalle straat die van de gevel van de ene kant van de straat tot de gevel aan de andere kant een krappe dwarsdoorsnede kent.

De bebouwing aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat is in de loop van de eeuwen gevormd. De voorgevels van de bebouwing verspringen sterk ten opzichte van elkaar, waardoor er sprake is van voortuinen van wisselende grootte. De

bebouwing bestaat voornamelijk uit één laag met kap met een bescheiden dorpse vormgeving.

2.1.6 Plangebied

Het plangebied, dat is gelegen aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat, is circa 3395 m² groot. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Pastoor Aldenhuijsenstraat, aan de oostzijde door Vincent van Goghstraat 74 t/m 76C (appartementen met parkeerplaats) en een kerkmuur die ook het zuiden van het plangebied scheidt van de kerk met begraafplaats. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de percelen behorende bij de woningen Pastoor Aldenhuijsenstraat 5 en Park 47 en 49.

In het plangebied zijn twee vrijstaande woningen (nr. 7 en 9) en een loods (nr. 11) aanwezig. In de loods was vroeger een bouwmarkt, HUBO, gevestigd. De bebouwing in het plangebied is oud, oogt vervallen en is slechts deels nog in gebruik.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Randvoorwaarden voor herontwikkeling

Het plangebied ligt in het centrum van Nuenen (nabij alle voorzieningen) en grenst aan een Rijksbeschermd dorpsgezicht en een straat die al op de eerste kaarten zichtbaar was als een pad naar de kerk, kerktoren en begraafplaats. Duidelijk is daarmee dat het plangebied op een beeldbepalende plek is gelegen, waarvoor het extra belangrijk is dat een nieuwe invulling op zorgvuldige wijze tot stand komt. Dat geldt voor zowel de functionele als stedenbouwkundige invulling van het plangebied.

Voor de nieuwe invulling van het plangebied is daarom een aantal randvoorwaarden aan de orde, welke in lijn met de diverse visies voor het gebied waarin het plangebied is gelegen door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) zijn benoemd:

- oude profiel van de Pastoor Aldenhuijsenstraat herstellen;
- wisselende organisch gegroeide rooilijn 'doortrekken';
- zorgen voor aansluiting van dit stuk van de Pastoor Aldenhuijsenstraat op de laanbeplanting aan het Vincent van Goghplein;
- het plangebied als knooppunt (dorps vs. urbaan) tussen de bebouwingsopzet aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat en die aan de Vincent van Goghstraat;
- aan de zijde van de Vincent van Goghstraat is de maximale bouwhoogte 10 meter, grenzend aan de eenlaagse bebouwing in de Pastoor Aldenhuijsenstraat is één laag met kap het maximum;
- in geval 'hoogbouw' wordt gepleegd moet complexvorming voorkomen worden: aansluiten bij het samenspel van losse gebouwen langs het park en de linten;
- een groene inrichting van het openbare gebied;
- zichtlijnen op kerk en begraafplaats vrij houden;
- zorgen voor een bij het gebied passende nieuwe functie: zoals een maatschappelijke en geen commerciële.

2.2.2 Planvoornemen

Aan de hand van de gestelde randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied is het planvoornemen tot stand gekomen. Hieronder wordt eerst het uiteindelijke planvoornemen dat via dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt beknopt beschreven. In de volgende paragraaf wordt het planvoornemen nader uiteengezet en tegelijkertijd getoetst aan de gestelde randvoorwaarden.

Beknopte beschrijving van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van de bestaande bebouwing, zodat vervolgens nieuwbouw gepleegd kan worden. De afbeeldingen hieronder tonen de huidige situatie (rood) vs. de toekomstige situatie (blauw) van het plangebied.



Hetgeen nieuw wordt gerealiseerd betreft:

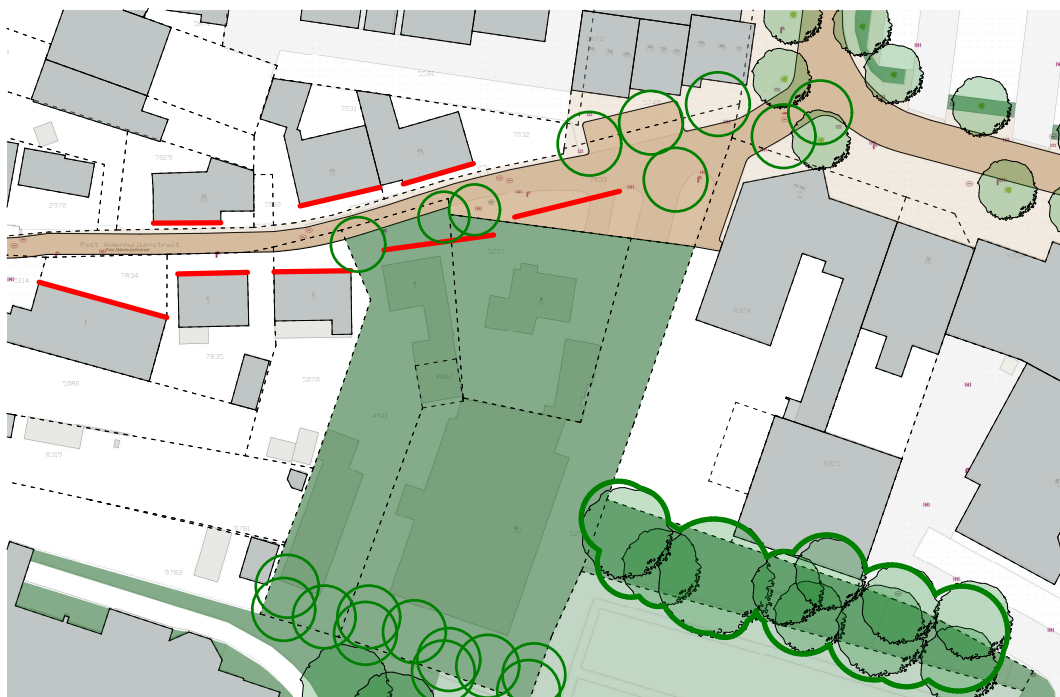
- drie grondgebonden woningen in de vorm van een rij van drie (blok 2);
- een appartementencomplex voor acht appartementen (blok 1), en;
- een woonzorgcomplex voor 33 appartementen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals gezamenlijke huiskamers (blok 3);
- herinrichting van de openbare ruimte aan de voorzijde van het plangebied (Pastoor Aldenhuijsenstraat, nabij de Vincent van Goghstraat).

Het is de bedoeling dat na realisatie het plangebied een parkachtig openbaar karakter heeft waarin de bebouwing is gepositioneerd.

2.2.3 Toetsing van het planvoornemen aan de randvoorwaarden

Oude profiel Pastoor Aldenhuijsenstraat herstellen/ wisselende organisch gegroeide rooilijn doortrekken/ aansluiting op de groenstructuur

De Pastoor Aldenhuijsenstraat is ter hoogte van het plangebied aan de voorzijde verbreed, terwijl het lange tijd een smal 'kerkpad' is geweest. Het oude karakter van de Pastoor Aldenhuijsenstraat is daardoor ter hoogte van het plangebied - dat juist zichtbaar is vanaf de Vincent van Goghstraat en het Vincent van Goghplein - niet meer aanwezig. In samenhang met het herstel van het oude profiel van de Pastoor Aldenhuijsenstraat is ook het doortrekken van de wisselende organisch gegroeide rooilijn en de groenstructuur gezien. De afbeelding hieronder toont de analyse/ het onderzoek van deze randvoorwaarden.



De afbeelding hieronder toont hoe dit uiteindelijk zijn weerslag krijgt in het plangebied.



De volumes (blok 1 en 2) zijn zoveel mogelijk aan de Pastoor Aldenhuijzenstraat gesitueerd ter begeleiding van de oude structuur van de straat. Om dit te kunnen bereiken wordt de huidige openbare ruimte deels aangekocht door de initiatiefnemer van het planvoornemen en wordt de openbare ruimte heringericht.

De rooilijn van de bebouwing in het plangebied is versprongen ten opzichte van elkaar en van de bebouwing die al in de straat aanwezig is. De rooilijnen volgen ook de oude kromming van de weg. Aansluiting bij de karakteristieke versprongen rooilijnen van de bestaande woningen aan de Pastoor Aldenhuijzenstraat is hiermee een feit.

Het woonzorgcomplex (blok 3) is zo ver mogelijk van de kerkmuur geplaatst om zo de aanwezige boomstructuur te kunnen aanvullen.

Het plangebied als knooppunt van/ aansluiting bouwhoogten op bebouwing aan de Pastoor Aldenhuijzenstraat en Vincent van Goghstraat

De bebouwing aan de Pastoor Aldenhuijzenstraat bestaat uit bebouwing van één bouwlaag met kap. Om hierop een goede aansluiting te maken is gekozen voor het aangrenzend aan de bebouwing aan die zijde van het plangebied eveneens te werken met bebouwing niet hoger dan één bouwlaag met kap. Op de afbeelding hieronder is goed zichtbaar dat deze nieuwbouw (links) naadloos aansluit op de bestaande bebouwing (rechts).



De bebouwing aan de Vincent van Goghstraat is juist hoger van aard. Het gaat om bebouwing bestaande uit drie bouwlagen. Voor de nieuwbouw aan die zijde van

het plangebied is met die reden ook gekozen voor bebouwing bestaande uit drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De afbeelding hieronder toont een impressie van de beoogde nieuwbouw.



Dit kleine appartementengebouw vormt door haar ontwerp en lichte positionering ook een goede overgang van de kleinschalige bebouwing vanuit het centrum (Pastoor Aldenhuijsenstraat) naar de grootschaligere bebouwing aan het Vincent van Goghplein. De afbeeldingen hieronder geven een impressie van de aansluiting op de nieuwe bebouwing in het plangebied aan de zijde van de Pastoor Aldenhuijsenstraat weer.





De nieuwbouw sluit op passende wijze aan op de omgeving.

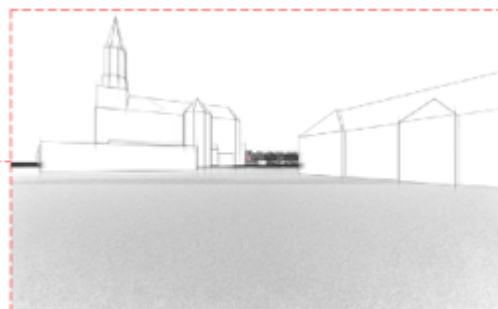
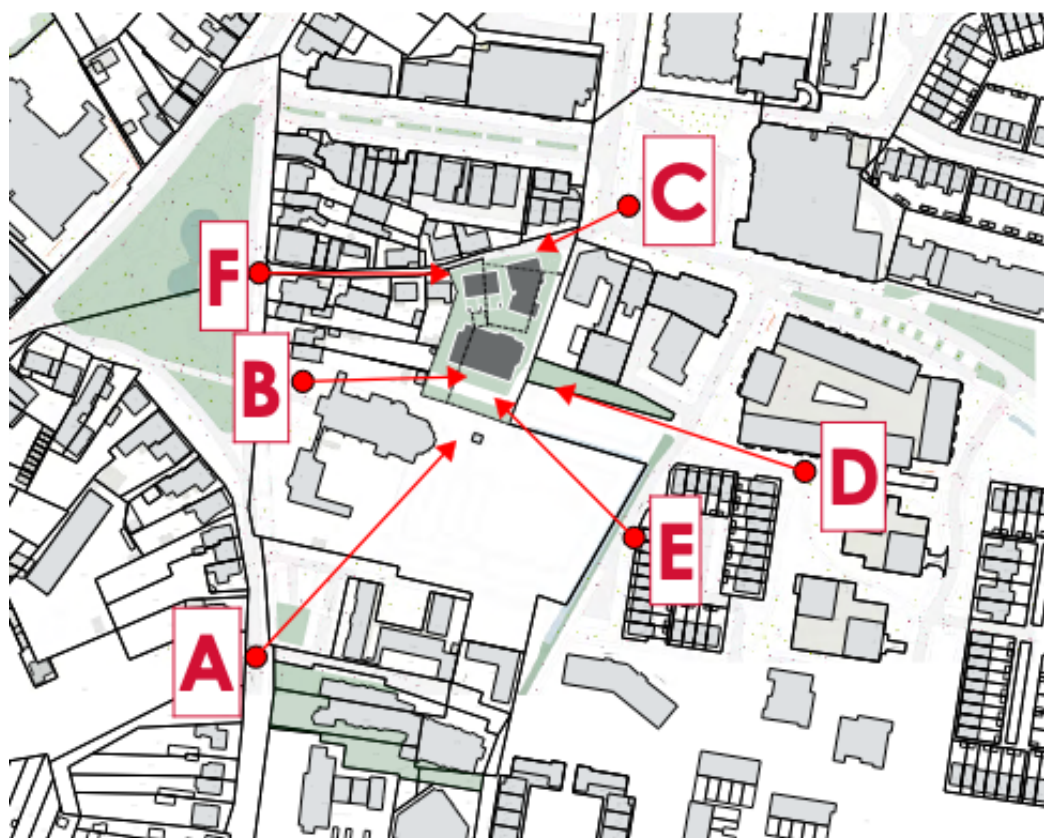
Voorkomen complexvorming/ groene inrichting openbaar gebied

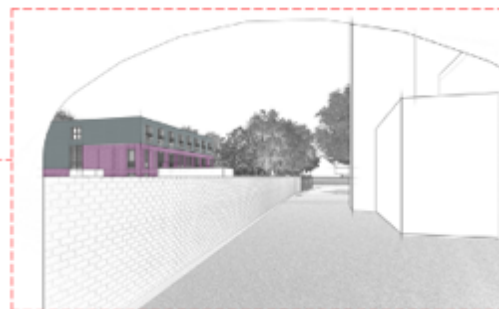
De nieuwbouw bestaat uit drie geheel verschillende ontwerpen. Zowel in massa, vorm als kleur- en materiaalgebruik. Doordat de drie verschillende massa's in het plangebied als losstaande elementen in het groen, waarbij het groen een openbaar karakter heeft, zijn gesitueerd is complexvorming niet aan de orde.

Uit bovenstaande tekst, de situatieschets en de impressies, welke eerder in deze toelichting zijn weergegeven, blijkt dat sprake is van een groene inrichting van het openbare gebied.

Zichtlijnen op kerk en begraafplaats vrijhouden

Door de architect van het planvoornemen is bij het ontwerpen nadrukkelijk rekening gehouden met het behouden van de zichtlijnen op de kerk en begraafplaats. Om een en ander in de context van de omgeving te plaatsen is een studie gemaakt naar de aanwezige zichtlijnen vanuit het gebied rond de locatie. Waarbij opgemerkt moet worden dat de nieuwbouw qua oppervlakte en volume niet groter en hoger wordt als de nu aanwezige bedrijfsgebouwen. Ook zal door de nieuwe inrichting van de groene ruimte de geschetste zichtlijnen verder verzacht worden door het zorgvuldig herstel en uitbreiding van de aanwezige groenstructuur rond de begraafplaats. Hieronder is de studie opgenomen.





Zorgen voor en bij het gebied passende nieuwe functie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Nuenen. Er is geen behoefte aan nieuwe commerciële functies, echter wel aan andere functies die gebaad zijn bij

ligging nabij voorzieningen of functies waarvan het wenselijk is dat ze centraal zijn gelegen. Zo wonen ouderen graag dichtbij allerlei voorzieningen en is de ligging van een maatschappelijke functie nabij meerdere maatschappelijke dan wel actieve functies een pré. Het programma in het plangebied bestaat met die reden uit een woonzorgcomplex dat voor de exploitatie kan aansluiten bij een reeds nabijgelegen zorgcomplex. Verder worden 8 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd (er is een lift in het gebouw aanwezig), waardoor deze woningen geschikt zijn voor de seniore doelgroep. Verder zijn nog drie grondgebonden woningen onderdeel van het programma.

Voldaan wordt aan de vereiste om in de nieuwe situatie een op de plek passende functie te realiseren.

Instemming TRK met planvoornemen

Het TRK heeft onder voorwaarden ingestemd met het voorliggende planvoornemen:

- *De kleur wit voor het noordelijk bouwblok (nummer 1, appartementen) is wellicht te opvallend. Gevraagd wordt om bij de verdere uitwerking meer kleuren te bestuderen;*
- *De abstractie van de gevelarchitectuur van het noordelijk bouwblok (nummer 1) dient nog in de verdere uitwerking verzacht te worden om het dorpse karakter tot uiting te laten komen;*
- *Bij het zuidelijk bouwvlak (nummer 3, zorg) storen de zware penanten op de buitenruimtes van de eerste verdieping. Die worden in de uitwerking vervangen door een hekwerk;*
- *Er zijn bij de volgende presentaties meer views nodig om het geheel beter te kunnen beoordelen.*

Met het TRK is afgesproken dat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het planvoornemen voorgelegd wordt aan het TRK, waarbij nadere invulling is gegeven aan voorgaande alsook aan de landschappelijke inpassing van de bebouwing.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Pastoor Aldenhuijsenstraat, waaraan het plangebied is gelegen, is een smalle weg waar voor auto's eenrichtingsverkeer geldt. De bereikbaarheid van het plangebied per auto is als voldoende te beschouwen. Per fiets is de bereikbaarheid goed.

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het planvoornemen is

gebaseerd op de normstelling van het CROW (publicatie 381), welke er als volgt uitziet.

Type	Norm (Schil centrum, matig stedelijk per woning) in aantal mvt/etmaal	Aantal woningen	Totaal mvt/etmaal
Koop, appartement, duur	6,5 – 7,3 (6,9)	2	13,8
Koop, appartement, midden	5,0 – 5,8 (5,4)	6	32,4
Huur, huis, sociale huur	4,2 – 5 (4,6)	3	13,8
Verpleeg- en verzorgingstehuis	1,6 ¹	33	52,8
Totaal			112,8

De totale verkeersaantrekkende werking welke het planvoornemen genereert is 112,8 motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersaantrekkende werking in de huidige situatie is 165,5 mvt/etmaal:

- 16 motorvoertuigen per etmaal (2 vrijstaande woningen x 8 mvt/etmaal), en;
- 149,5 motorvoertuigen per etmaal (624 m2 bvo bouwmarkt x 23,95 mvt/etmaal).

Het toekomstige vs. het huidige gebruik van het plangebied laat zien dat het planvoornemen een afname van verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Het gaat om 52,7 mvt/ etmaal.

Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. Voor de verkeersgeneratie hanteren we de volgende uitgangspunten: locatie, functie, stedelijkheidsgraad. Verkeersgeneratie wordt bepaald door de

¹ Voor een verpleeg- en verzorgingstehuis heeft het CROW geen verkeerskencijfers beschikbaar. Uitgaande van één bezoeker per twee dagen per kamer en één personeelslid per drie kamers geldt een norm van 1,6 verkeersbewegingen per kamer per etmaal.

ontwikkeling en door de capaciteit op het netwerk. In deze situatie hanteren we het gemiddelde van de kencijfers verkeergeneratie volgens richtlijnen CROW. Dit betekent dat op een gemiddelde werkdag de ontwikkeling 125,21 motorvoertuigen per etmaal genereert. Dit heeft een verkeersgeneratie van circa 13 voertuigbewegingen tot gevolg. De Pastoor Aldenhuijsenstraat, ook al is deze weg smal en niet bedoeld voor veel verkeer, kan deze verkeersgeneratie prima aan. Daarbij komt, omdat het hier om een eenrichtingsweg gaat maximaal de helft van de totale verkeersgeneratie van het planvoornemen door de Pastoor Aldenhuijsenstraat. De verkeersgeneratie van het planvoornemen wordt dan ook als passend beoordeeld.

Parkeren

Op basis van de CROW (publicatie 381), die de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen hanteert, geldt in onderhavige situatie dat in totaal voor het het planvoornemen sprake is van een parkeerbehoefte van afgerond 31 parkeerplaatsen is.

Uit de parkeervraagcalculator van het CROW (zie bijlage 7 bij deze toelichting) op basis van de CROW parkeerkencijfers uit publicatie 381 blijkt dat de parkeerbehoefte op het maatgevend moment zaterdagavond het hoogst is met 31,26 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte is exclusief de saldering van de parkeerbehoefte van de vrijstaande woningen Pastoor Aldenhuijsenstraat 7 en 9. Beide woningen hebben een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaatsen. De woning Pastoor Aldenhuijsenstraat 7 heeft een enkele oprit zonder garage (berekeningsaantal 0,8 parkeerplaatsen) en de woning Pastoor Aldenhuijsenstraat 9 heeft een lange oprit met garage (berekeningsaantal 1,3 parkeerplaatsen). In onderstaande parkeerbalans is dit verwerkt. Hierbij is de parkeerbehoefte van de woningen Pastoor Aldenhuijsenstraat 7 en 9 (incl. aanwezigheidspercentages) vergeleken met de beschikbare capaciteit op eigen terrein. Het verschil is gesaldeerd met de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op basis van de resultaten van de parkeervraagcalculator.

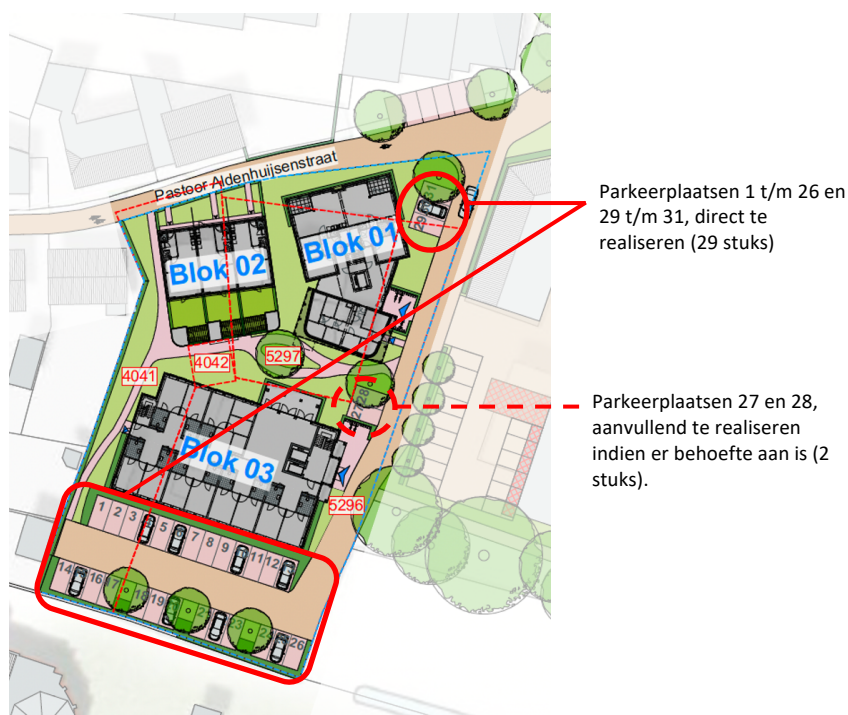
Theoretische parkeerbehoefte vrijstaande woningen Pastoor Aldenhuijsenstraat 7 en 9	
Bewoners	3,20
Bezoekers	0,60
Totaal	3,80

Parkeercapaciteit eigen terrein vrijstaande woningen Pastoor Aldenhuijsenstraat 7 en 9	
Garage met lange oprit	1,30
Enkele oprit zonder garage	0,80
Totaal	2,10

	Aanwezigheidspercentages					koopavond	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht			middag	avond	
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%		80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%		70%	60%	80%	70%
Woningen bewoners	1,60	1,60	2,88	3,20		2,56	1,92	2,56	2,24
Woningen bezoekers	0,06	0,12	0,48	0,00		0,42	0,36	0,48	0,42
Totaal	1,66	1,72	3,36	3,20		2,98	2,28	3,04	2,66
Overschot / te kort	-0,44	-0,38	1,26	1,10		0,88	0,18	0,94	0,56

Theoretische parkeerbehoefte ontwikkeling Pastoor Aldenhuijsenstraat 9-11									
Theoretische parkeerbehoefte parkeervraagcalculator	24,04	26,85	25,44	23,72	15,84	27,82	31,26	29,54	
Saldering vanuit bestaande woningen	-0,44	-0,38	1,26	1,10	0,88	0,18	0,94	0,56	
Te realiseren parkeerplaatsen	24,04	26,85	24,18	22,62	14,96	27,64	30,32	28,98	

In totaal zijn voor het planvoornemen dus 31 parkeerplaatsen nodig. In het plangebied (eigen terrein) is voorzien in 29 parkeerplaatsen en is (als blijkt dat dat in de praktijk nodig is) nog ruimte voor het extra realiseren van 2 parkeerplaatsen. Op de afbeelding hieronder is dit zichtbaar.



Op basis hiervan kan worden voldaan aan het Nuenense parkeerbeleid, maar wordt er ook voor gezorgd dat eventuele onderbezetting ten koste van groen wordt voorkomen.

Voldaan wordt aan het Nuenense parkeerbeleid.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie. Zo sluit het onder andere aan bij de regionale uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie in de verstedelijkingsstrategie van de regio Eindhoven waar ook Nuenen onderdeel van uitmaakt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Vervolgens moet de behoefte aan het nieuwe ruimtebeslag worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In jurisprudentie komt tot uiting wat hieronder verstaan moet worden. Zie hiertoe navolgende (verzamel)uitspraak: ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724. Rechtsoverweging 6.3 van deze uitspraak stelt het volgende: *“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”*

Uit jurisprudentie blijkt dus dat onderhavige ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft zoals is bedoeld in het Bro. Het initiatief bevat 11 woningen + een woonzorgcomplex met 33 appartementen. De ondergrens wordt daarmee overschreden.

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang dat de behoefte aan de ontwikkeling kwantitatief en kwalitatief in beeld wordt gebracht. Vervolgens moet, als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, gemotiveerd worden dat er binnen het bestaand stedelijk gebied voor de ontwikkeling geen ruimte is.

Behoeftemotivering

Nuenen is onderdeel van de Metropool Regio Eindhoven (MRE) en subregio Stedelijk Gebied Eindhoven. Op dit regionale niveau heeft de gemeente afspraken gemaakt over de invulling van de kwantitatieve woningbouwbehoefte. De bestaande harde plancapaciteit is nog steeds lager dan de behoefte, wat inhoudt dat de te realiseren woningen in het planvoornemen bijdragen aan de realisatie van de woningbouwopgave.

Kwalitatief gezien is in Nuenen behoefte aan een gemixt woonprogramma. Er zijn relatief veel ruime eengezinswoningen aanwezig en minder woningen voor de

huisvesting van starters, ouderen en mensen met een zorgvraag (doelgroepen met bijzondere aandacht). Het planvoornemen voorziet in producten voor die doelgroepen waarvoor op dit moment onvoldoende geschikte woningen in Nuenen aanwezig zijn: er worden namelijk drie grondgebonden (sociale) huurwoningen, 6 middeldure huur/koopappartementen (70 m²) en 2 dure huur/koopappartementen (90 m²) ontwikkeld.

Voor het woonzorgcomplex is geen sprake van regionale afspraken of iets dergelijks. Deze vallen buiten de regionaal gemaakte woonafspraken. In onderhavige situatie is het daarom van belang aan te geven dat hiervoor reeds een lokale aanbieder – die goed zicht heeft op de behoefte – in beeld is. Deze aanbieder heeft de behoefte aan de 33 appartementen in het woonzorgcomplex bevestigd.

Locatie

Het plangebied is bebouwd en ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een herontwikkelingslocatie. Geen sprake is van uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied. De locatie – in het centrum, nabij de voorzieningen – is geschikt voor de beoogde functie.

Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te

stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De omgevingsvisie is/ wordt uitgewerkt in een verordening. Op dit moment geldt de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf is aan de regels die daarin zijn opgenomen getoetst.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provinciale ruimtelijke visie is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor het 'Stedelijk gebied'. Het plangebied is hierbinnen gelegen in het concentratiegebied. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pin) hieronder.



Het planvoornemen waar het hier om gaat betreft het realiseren van 11 woningen en een woonzorgcomplex met 33 appartementen. Op een

dergelijke ontwikkeling is artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het Stedelijk gebied ligt en een onderbouwing bevat dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Verder stelt dit artikel regels aan de stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, die:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Verder geldt dat rekening moet zijn gehouden met de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Hieronder wordt aan deze voorwaarden getoetst.

Regionale afspraken

De negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) hebben regionale afspraken (Afsprakenkader Wonen 2022) gemaakt. Het afsprakenkader geeft aan hoe de negen SGE gemeenten omgaan met de afstemming van woningbouwplannen. Het biedt kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de komende jaren.

De gezamenlijke opgave is om veel en snel nieuwe woningen te bouwen en de en deze groei in goede banen te leiden vanuit een scherp kwaliteitsbesef. Het SGE maakt samen een schaalsprong in de woningbouwopgave. Met het afsprakenkader waarborgt het SGE de kwaliteit, betaalbaarheid, innovatie, diversiteit en duurzaamheid. Hiermee behoudt het SGE haar specifieke woon- en leefkwaliteit in de regio, de unieke schakering van woonmilieus variërend

van hoogstedelijk tot landelijk, tussen prachtige natuurlijke en recreatieve groen-blauwe landschappen de 'City of Villages'.

De belangrijkste afspraken die het SGE gemaakt heeft zijn:

Kwaliteit:

- a. We richten ons bij de woningbouwopgave op inbreiding en transformatie. Uit de inventarisatie van plancapaciteit en woningbehoefte blijkt dat er, op de eerder afgesproken negen majeure locaties en de twee recent aangewezen locaties De Kemmer (Oirschot) en Castiliëlaan (Eindhoven) na, geen noodzaak is voor en geen behoefte is aan nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties. Voor nieuwe uitbreidingslocaties geldt daarom nog steeds het uitgangspunt: 'Nee, tenzij...'.
- b. We toetsen aan de Brainport Principes.
- c. We laten ons inspireren door de SGE-woningmarkt aquarel.

Kwantiteit:

- a. We programmeren 130% ten opzichte van de provinciale prognose.
- b. We focussen op het daadwerkelijk realiseren van plannen die nu in voorbereiding zijn.
- d. Om continuïteit te behouden in de bouwproductie sturen we op anticyclisch bouwen: het stimuleren van bouwen in laagconjunctuur.
- e. We versnellen de negen aangewezen majeure locaties.

Verder is afgesproken dat woningbouwplannen groter dan 75 woningen gelegen binnen een grote kern in het stedelijk gebied in regionaal verband op de gemaakte afspraken worden getoetst.

Het planvoornemen is kleiner dan 75 woningen en past in de regionale afspraken. Het hoeft daarom niet in regionaal verband te worden voorgelegd. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de Brainport Principes en in paragraaf 3.3.4 komt het 'Programma Wonen 2020 – 2030' aan bod.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het een herontwikkeling betreft. Bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats. Het gebruik wordt gewijzigd zodat 3 grondgebonden huurwoningen, 8 appartementen en een woonzorgcomplex voor 33 appartementen met gezamenlijke ruimtes ontstaat. Aan deze functie is meer behoefte dan aan de bestaande functie, zijnde twee vrijstaande woningen en een bouwmarkt. Het plangebied wordt zodanig ingericht dat het

goed past in het bestaande dorpse weefsel, waarbij aandacht is voor ontmoeten en klimaatadaptatie (openbare en groene buitenruimte).

Een goede omgevingskwaliteit die veilig en gezond is

Verder bevordert het planvoornemen een goede omgevingskwaliteit die veilig en gezond is. Het ontwerp past namelijk in het dorpse weefsel en onderdeel van het plan is een openbare groene beschutte buitenruimte die ontmoeten aanmoedigt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse is goed. Dit laatste wordt gemotiveerd in het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik is aan de orde, omdat het hier gaat om transformatie van verouderd stedelijk gebied. In de alinea “duurzame stedelijke ontwikkeling” hierboven wordt daarop ingegaan.

Productie en gebruik van duurzame energie

In het ontwerp is rekening gehouden met energieopwekking via zonnepanelen.

Klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water

Onderdeel van het plan is een openbare groene buitenruimte en groene daken. Dit is positief als het gaat om hittestress. Hemelwaterberging vindt plaats op de daken en via directe infiltratie (openbare groene buitenruimte) en infiltratievoorzieningen (kratten onder de verharding).

Optimale invulling van de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit

Het plangebied is gelegen in het centrum van Nuenen. Doordat de locatie dichtbij alle voorzieningen is gelegen is zelfstandig autobezit minder nodig. Daarbij geldt dat vanaf deze locatie ook het openbaar vervoer dichtbij is gelegen. Omdat de algemene voorzieningen toereikend zijn is er geen noodzaak om gebruik te maken van een ‘eigen’ duurzame mobiliteitsoplossing.

Bijdrage aan een duurzame concurrerende economie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Nuenen, met alle voorzieningen (winkels, zorg, ontmoeten, openbaar vervoer) binnen handbereik. Door in het plangebied woningen te realiseren wordt het verzorgingsgebied van de nabij gelegen voorzieningen geïntensiveerd. Bijgedragen wordt daardoor aan een duurzame concurrerende economie.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven. Sprake is van inbreiding waarbij bestaande bebouwde ruimte wordt herontwikkeld met een ander programma (van 2 vrijstaande woningen en een bedrijfshal (bouwmarkt) naar 11 woningen en een woonzorgcomplex voor 33 appartementen). Een meer passende functie in het centrum van Nuenen. Daarbij geldt dat de bebouwing in de nieuwe situatie beter aansluit bij de historische lijnen (Pastoor Aldenhuijsenstraat) en structuur (wisselende voorgevelrooilijnen), van de omgeving van het plangebied. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

Op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met het voorgenomen initiatief geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Brainport Principles

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principles. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader.

De Brainport Principles zijn:

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

Onderstaand is een korte onderbouwing weergegeven hoe het planvoornemen aan de diverse principes bijdraagt / deze versterkt.

1. Koesteren van identiteit

Het planvoornemen is vormgegeven in een architectuurstijl passend bij het centrum van de gemeente Nuenen. In het vigerende bestemmingsplan is een

vrijwaringzone beschermd dorpsgezicht opgenomen om extra aandacht te vragen voor de architectuur en stedenbouw van nieuwe bouwplannen in relatie tot de al aanwezige bebouwing. Er is gekozen voor een zorgvuldige uitwerking van drie volumes in een ambachtelijke baksteenarchitectuur passend bij materiaal- en kleurgebruik in het centrum. Om complexvorming te voorkomen hebben de drie nieuwe volumes ieder een eigen kleur en architectuur passend in de veelheid van vormen die de dorpse bebouwing juist karakteriseert.

2. Ruimte voor innovatie

Met het plan worden verschillende (zorg)woningen gerealiseerd in een groen ingepaste omgeving. In het plan worden enkele betaalbare en levensloopgeschikte woningen gerealiseerd alsook een woonzorgcomplex. Het gaat hier om de invulling van een terrein voor verschillende typen doelgroepen die straks samenkomen in de openbare groene ruimte in het midden van het plangebied. De situering in het hart van het dorp sluit aan bij deze doelgroepen en leidt tot korte afstanden en het voorkomen van intensief autogebruik. Alle benodigde faciliteiten voor het dagelijkse leven zijn op zeer korte afstand en te voet bereikbaar.

3. Invloed voor bewoners

Voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling van deze locatie is een dialoog aangegaan met belanghebbende en direct omwonende. Deze zijn steeds betrokken bij de stappen die het plan gemaakt heeft tijdens de planontwikkeling. Tijdens iedere bespreking van de plannen in het Team Ruimtelijke Kwaliteit zijn deze uitgenodigd en gehoord. Een en ander is in de verslagen van de TRK vastgelegd.

4. Vraaggericht bouwen

Binnen de gemeente Nuenen c.a. bestaat al langere tijd behoefte aan locaties waar voor de groeiende behoefte aan betaalbare, levensloopgeschikte en zorgwoningen kan worden gebouwd. Uit het in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek in gemeente Nuenen bleek dat er voor de gemeente een aanvullende behoefte is van 325 sociale huurwoningen tot 2028 en dat er vraag is naar (geclusterde) woningen en plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking. Onderhavige ontwikkeling draagt (gedeeltelijk) bij aan deze behoefte door de introductie van een woonzorgcomplex bestaande uit 33 appartementen met gezamenlijke ruimten en door de bouw van een achttal levensloopbestendige appartementen.

5. Aantrekkelijk en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

Onderhavig planvoornemen betreft een bouwplan op een inbreidings- / transformatielocatie. Voor het planvoornemen is gekomen tot een passend woningbouwplan in de omgeving en wat bijdraagt aan de kwaliteiten van de omgeving en deze tevens versterkt. Daarnaast wordt er met het planvoornemen onder andere voor een bijzondere doelgroep gebouwd wat bijdraagt aan meer variatie van het woonmilieu in de omgeving. Daarbij komt dat de locatie van een gesloten privélocatie omgezet wordt naar een open groene locatie met daarop de drie bouwblokken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de locatie te betreden en een aantal voetgangersroutes te (her)introduceren.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Onderhavig planvoornemen sluit aan op de veranderende woonbehoeften binnen het SGE. Het draagt bij aan meer differentiatie van het woningaanbod binnen het SGE. Bouwen voor de behoefte van het dorp Nuenen als omschreven zonder het toevoegen van een vrije sector verkoop deel sluit aan bij de directe behoefte van bouwen in het centrum van het dorp.

7. Gezonde verstedelijking

In het plan is naast bebouwing ook ruimte voor groen. Een groene inpassing is belangrijk voor het planvoornemen, dit draagt mede bij aan de gezondheid van de toekomstige bewoners en omwonenden. Dit groen is openbaar en sluit aan bij het karakter van het centrum en van de Pastoor Aldenhuijzenstraat in het bijzonder. Een aantal voetgangersroutes worden mogelijk gemaakt en een belangrijk groene bomenrij langs de kerk kan verder worden aangevuld. Waterinfiltratie op eigen terrein is een verbetering ten opzichte van de huidige veel meer versteende situatie.

Deze ontwikkeling houdt (ruim) voldoende rekening met de Brainport Principes.

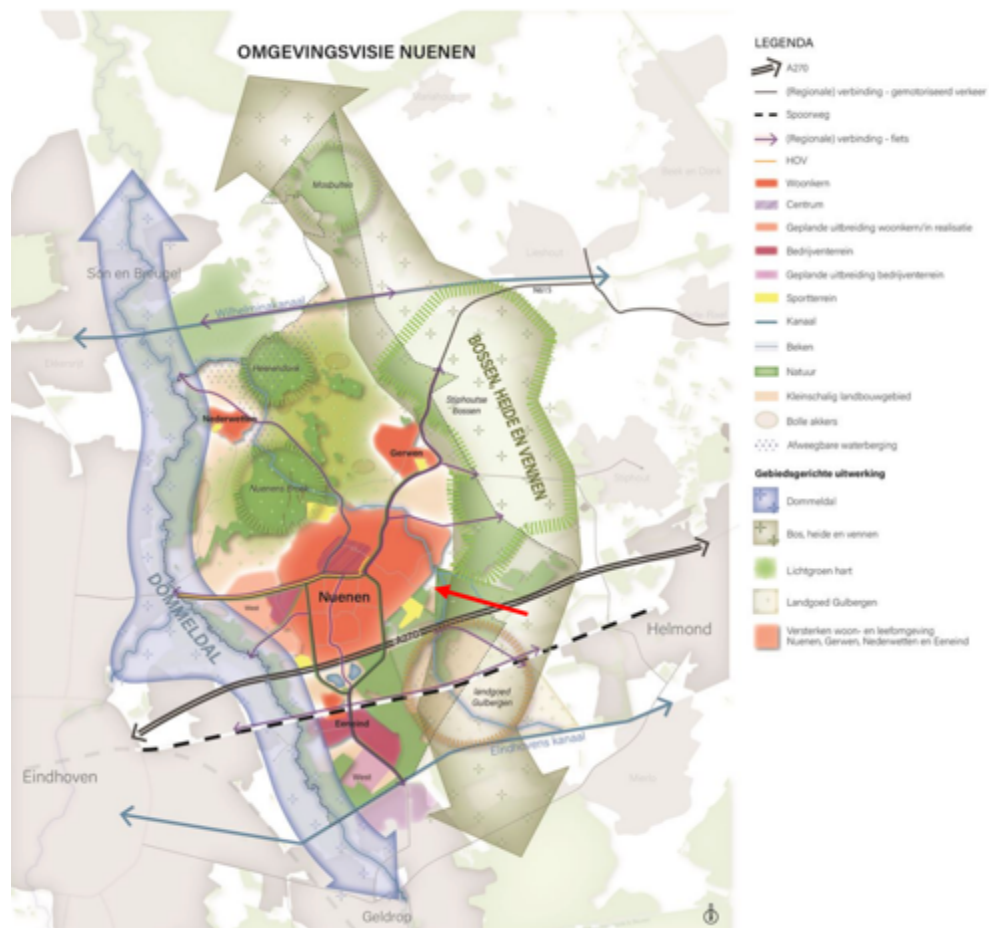
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nuenen c.a.

De gemeente Nuenen is een bruisende gemeente, waar burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen veel initiatieven ontplooien. Om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden en om de samenhang ervan niet uit het oog te verliezen heeft de gemeente besloten één kaderstellend beleidsdocument voor Nuenen te maken: een structuurvisie. Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad van Nuenen de omgevingsvisie

Nuenen c.a. vastgesteld. Het document vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.

In een omgevingsvisie formuleert de overheid haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft inzicht in de wijze waarop deze tot uitvoering worden gebracht. De afbeelding hieronder is het kaartbeeld behorende bij de Nuenense omgevingsvisie.



Centrum

Het plangebied is gelegen in het centrum van Nuenen. Levendig, aantrekkelijk en compact is de ambitie voor het centrum van Nuenen. Het centrum biedt hiermee ruimte voor winkelen, horeca, wonen, recreëren, cultuur en maatschappelijke voorzieningen.

Compactheid: het centrum kampt met leegstand en de winkels zijn in zekere mate verspreid over het centrum. Dat maakt het centrum minder aantrekkelijk voor de inwoners en bezoekers en is daarmee een bedreiging voor de toekomst van de andere winkels. Dit is in Nuenen het best te zien in de aanloopstraten, maar ook Parkhof en Parkstraat zijn een aandachtspunt. In

lijn met de trends en ontwikkelingen moet het totale oppervlak aan winkels in het centrum op termijn afnemen. Voor een aantrekkelijk centrum en behoud van voorzieningen is clustering wenselijk. Dit is ook in lijn met doelen van het regionale beleid.

Verblijfskwaliteit: versterking van de mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning dragen bij aan aantrekkelijk centrum. Investerings in een autoluwe en fiets- en wandelvriendelijke openbare ruimte dragen niet alleen bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Het draagt ook bij aan een gezonde leefomgeving. Door een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting, en het verduurzamen van gebouwen, geeft de ontwikkeling van het centrum een impuls aan duurzaamheid en de groene kernkwaliteit.

Cultuurhistorie: een ander belangrijk element is het behoud en het versterken van de cultuurhistorische waarde van het centrum. Dit gaat zowel om de gebouwde omgeving (monumenten en het beschermde dorpsgezicht), als de (historische) groenstructuren en het landschap.

Het initiatief sluit aan bij de ambities voor het centrum. Zo verdwijnt een winkelfunctie en komt een woon- en maatschappelijke functie terug. Aanvullend hierop is het interessant te benoemen dat de door de nieuwe bebouwing in het plangebied de historische lijnstructuur van de Pastoor Aldenhuijsenstraat zichtbaarder wordt. Verder geldt dat in het plangebied een nieuw openbaar groen gebied wordt gerealiseerd en de bebouwing grotendeels wordt voorzien van groene daken.

Wonen en ruimtelijke planvorming

Het planvoornemen bevat een woon- en maatschappelijke functie. Nuenen is een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen en blijft dat. Maar er zijn ook meer woningen voor andere groepen nodig. De gemeente richt zich op het inclusief bouwen: kleinere, betaalbare woningen. Voor iedereen en met name voor jongeren en ouderen. Deze zijn er te weinig in Nuenen. Voor ouderen wordt gezocht naar levensloopgeschikte woningen in de buurt van voorzieningen. Voor starters en jonge gezinnen moeten er betaalbare huur- en koopwoningen komen.

Bij het ontwikkelen van deze woningen wordt ook rekening gehouden met de afstand tot voorzieningen. Dit geldt ook andersom. Bij nieuwe voorzieningen wordt ook rekening gehouden met de omgeving, zodat voorzieningen bereikbaar en laagdrempelig zijn en in hun omvang aansluiten bij het betreffende dorp of wijk.

Het vergroten van het woningaanbod moet hand in hand gaan met het verduurzamen van de woningvoorraad en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden de kernkwaliteiten groen, dorps, rustig en gezellig gekoesterd en versterkt.

Voor het toevoegen van woningen wordt bij voorkeur voor transformatie gekozen. Hierbij worden bestaande gebouwen en losse bedrijfspercelen binnen de kernen verbouwd tot woonlocatie. Na transformatie komt inbreiding (nog open locaties binnen de kernen) en als laatste optie uitbreiding in het buitengebied. Het toevoegen van woningen kan betekenen dat we dichter en hoger moeten bouwen. Randvoorwaarde hierbij is dat het niet ten koste mag gaan van het dorpse karakter. We gaan terughoudend om met hoogbouw en hebben aandacht voor de vele rijks- en gemeentelijke monumenten en dorpsgezichten.

Voor Nuenen geldt specifiek nog dat voor de toevoeging van woningen eerst wordt gekeken naar herstructurering van (losse) bedrijfspercelen, winkelpanden en andere vrijkomende bebouwing. Daarna naar inbreidingslocaties. Uitbreidingslocaties zijn vooralsnog niet aan de orde.

Het planvoornemen is een binnenstedelijk herontwikkelingsproject. Twee vrijstaande woningen en een bedrijfshal (voormalige bouwmarkt) maken ruimte voor een 11 woningen en een woonzorgcomplex bestaande uit 33 appartementen. Het planvoornemen bevat woningen voor de doelgroepen die in de omgevingsvisie bijzondere aandacht hebben: betaalbare woningen en levensloopgeschikte woningen voor ouderen nabij voorzieningen. In het ontwerpproces is nadrukkelijk gekeken naar de kernwaarden die ook in de omgevingsvisie worden genoemd: groen, dorps, rustig en gezellig gekoesterd en versterkt. De opzet van de bebouwing is - met oog voor het beschermd dorpsgezicht - kleinschalig en divers opgezet (geen hoogbouw) en sluit daardoor goed aan bij de dorpse korrel. De openbare groene buitenruimte die als onderdeel van het initiatief wordt gerealiseerd is beschermd en daardoor een rustige plek om te verblijven.

Het planvoornemen sluit aan bij de Omgevingsvisie Nuenen c.a.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke beeldkwaliteit kern Nuenen, De wereld van Van Gogh

De 'Structuurvisie Ruimtelijke beeldkwaliteit kern Nuenen, De wereld van Van Gogh' is een structuurvisie die zich richt op de ruimtelijke beeldkwaliteit van de kern Nuenen. De structuurvisie gaat over het gebied van het Park, het Klooster en de Kloostertuin, de Berg, het Van Gogh Kerkje, de Hooidonkse Beek en het aangrenzende buitengebied met de Molen de Roosdonck; kortom het historische deel van de kern van de Nuenen.

De structuurvisie beschrijft en verbeeldt de mogelijkheden om binnen dit gebied de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en kwaliteiten te versterken; er worden uitspraken gedaan met betrekking tot de belangrijkste structuurdragers van de openbare ruimte en het aangrenzende landschap en de zonering van het gebruik naar intensiteit en gebruiksvorm. Hierbij is het streven gericht op het behoud, het versterken en het beter beleefbaar maken van de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten in het gebied en meer specifiek van het beschermde dorpsgezicht, zoals deze direct of indirect gerelateerd zijn aan het leven en werken van Van Gogh.

De structuurvisie focust op de mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te verbeteren. Ruimtelijke kwaliteit in de zin van een aantrekkelijke omgeving en een decor waarin de monumentale bebouwing goed tot haar recht komt. Ingrepen waardoor dit gebied in Nuenen nog aantrekkelijker wordt om te verblijven. Aantrekkelijk voor zowel de inwoners en ondernemers van Nuenen als ook voor bezoekers en toeristen. Dat vraagt naast inzet op ruimtelijke kwaliteit, nadrukkelijk ook aandacht voor andere aspecten, zoals een aantrekkelijk winkelaanbod, een levendige horeca, een bloeiend verenigingsleven en villagemarketing. Het vraagt bovendien een brede inzet door meerdere (Nuenense) partijen en Nuenenaren gericht op een integrale verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. En alles met oog voor de balans.

Nuenenaren zijn trots op hun dorp, de verbondenheid met Van Gogh en tonen dit graag aan bezoekers en toeristen. Maar Nuenen mag geen historisch decor worden zonder eigentijds dagelijks leven. Met deze inzet blijft het dorp leefbaar. De ligging van de kern ten opzichte van het haar omringende landschap vormt een belangrijk aangrijpingspunt voor de structuurvisie.

Vanuit de historische kern is de overgang naar het kleinschalige Brabantse landschap in potentie direct herkenbaar en beleefbaar. De Hooidonkse Beek, die deze overgang markeert speelt daarbij een belangrijke rol. Belangrijke basis voor de structuurvisie vormt de structuurvisie Nuenen c.a. In deze structuurvisie zijn ondermeer de volgende ruimtelijke doelstellingen met

betrekking tot de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur van de kern van Nuenen opgenomen:

- de historische lintstructuur van Nuenen in stand houden en waar mogelijk versterken;
- behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten en de identiteit van het gebied dienen leidend te zijn bij ontwikkelingen in het centrumgebied. Dit betreft met name het Park en de historische 'linten'.
- het Park wordt als een bijzonder stukje centrum ervaren. De aantrekkelijkheid van het Park als bruisend verblijfsgebied zou verbeterd kunnen worden door blijvende aandacht voor de woonfunctie. Het Park als verblijfsgebied versterken vraagt om regulering van verkeer en parkeren en een verkeersluw karakter.

Het plangebied zelf heeft in de Structuurvisie Ruimtelijke beeldkwaliteit kern Nuenen, De wereld van Van Gogh geen bijzondere betekenis. Wel is het plangebied gelegen in de context van 'De wereld van Van Gogh'. De afbeelding hieronder – afkomstig uit de Structuurvisie Ruimtelijke beeldkwaliteit kern Nuenen, De wereld van Van Gogh - laat dit zien. Op deze afbeelding is het plangebied aangeduid met een rode cirkel.



Aan de noordzijde van het plangebied is een voetgangersverbinding getekend. Dit is de Pastoor Aldenhuijsenstraat. Aan de oostzijde van het plangebied zijn twee nieuwe solitaire (bomen) ingetekend. Door de ontwikkelingen in het plangebied, het planvoornemen, wordt bijgedragen aan het beeld dat met de visie is geschetst. De nieuwe bebouwing begeleidt de wandelverbinding en de

bomen worden als onderdeel van het planvoornemen toegevoegd in het plangebied.

Het planvoornemen wordt in lijn met de Structuurvisie Ruimtelijke beeldkwaliteit kern Nuenen, De wereld van Van Gogh ontwikkeld.

3.3.3 Dorpskernvisie 2010

In 2010 is de Dorpskernvisie 2010 op- en vastgesteld. De Dorpskernvisie bestaat uit een drietal documenten, namelijk 'Het grotere kader', 'Visie dorpskern' en 'Visie centrum'.

De aanleiding voor de visie is bezinning op de structuur en de kwaliteit van het centrum van Nuenen. Voor een deel betreft het een algemene zorg over de positie en de rol van het centrum van Nuenen in een sterk veranderende maatschappelijke context. Anderzijds zijn er ook een aantal concrete vraagstukken en/ of ontwikkelingen die aanleiding geven tot een bezinning op de totaliteit van het centrum. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van het Vincentre, de voorgestane ontwikkeling van de kloostertuin, enkele braak liggende of onduidelijke terreinen in het centrumgebied en ook enkele plekken met bebouwing of functies van een mindere kwaliteit. Samenhangend daarmee zijn de verkeer- en parkeerproblematiek ook actuele vraagstukken.

Het plangebied komt in het document 'Visie centrum' aan de orde. De afbeeldingen hieronder zijn afkomstig uit dat document en geven suggesties voor dit gedeelte van het centrum weer. De rode cirkels geven het plangebied aan.



Voor dit deelgebied is in het document tekstueel in het navolgende beschreven. Deze omgeving met onder andere de voormalige hbo en de brandweer locatie, in de luwte van het centrum leent zich bij uitstek voor herontwikkeling in de woon(zorg)sfeer. Het achterkantkarakter van de

bestaande situatie wordt omgevormd tot een voorkant, goed georiënteerd op de zon. Er is voldoende maat om woningen en parkeren op eigen terrein goed op te lossen en het bestaande groen te handhaven. Nieuwe bebouwing voegt zich in de Nuenense schaal.

Dit gebied kan in verschillende fasen worden ontwikkeld. Omdat er geen noodzaak om de brandweer te verplaatsen, kan deze gehandhaafd blijven op de huidige locatie. De verschijningsvorm van het huidige brandweercomplex levert geen bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.

In de meeste steden en dorpen zijn de brandweeronderkomens vaak bijzondere gebouwen op bijzondere plekken die uitdrukking geven aan het grote maatschappelijk belang. Wat dit betreft is er voor Nuenen nog winst te boeken.

Suggestie:

- bebouwing in 2-3 lagen met kap, met uitzondering van accenten;
- gelede bouwvolumes;
- parkeren op eigen terrein;
- handhaven bestaande groen.

Het planvoornemen vindt aansluiting bij de suggesties die voor dit gedeelte van het centrum worden gedaan. Zo geldt dat gelede bebouwing in 2 – 3 lagen met kap onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Verder wordt aansluiting op de padenstructuur mogelijk gemaakt. Zowel richting de brandweerkazerne / Luistruik als op het kerkpad.

Het planvoornemen wordt in lijn met de Dorpskernvisie 2010 ontwikkeld.

3.3.4 Programma Wonen 2020 - 2030

De gemeenteraad van Nuenen c.a. heeft op 9 juli 2020 het Programma Wonen 2020 – 2030 vastgesteld. Het Programma Wonen is de opvolger van de gemeentelijke Structuurvisie Wonen 2013-2020 en het daarbij behorende Addendum.

Het Nuenense woningbouwprogramma vertolkt de visie van de gemeente over de toekomstige woonopgaven en bevat getalsmatig bijna 2.500 woningen. Het grootste deel hiervan behoort tot de ontwikkeling van Nuenen-West, gericht op de regionale behoefte. De plancapaciteit exclusief

Nuenen-West, tijdelijke woningen en intramurale zorgseenheden en rekening houdend met sloop is in 2020 vastgelegd op ca. 770 woningen. Deze doelstelling is verder verdeeld over de verschillende beoogde ontwikkelingen op het gebied van wonen (inbreiding, transformatie, splitsing enz.).

In de gemeente Nuenen zijn veel (ruime) eengezinswoningen in de koopsector. De huidige woningvoorraad sluit hierdoor niet goed aan op de toenemende vraag naar passende huisvesting voor starters, ouderen en zorgbehoevenden in Nuenen. Er is een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen, kleinere woningen, goedkope koopwoningen en (sociale) huurwoningen.

De gemeente Nuenen wil inzetten op flexibele woonproducten, die in de toekomst ook voor andere doelgroepen gebruikt kunnen worden (na vergrijzingsgolf bijvoorbeeld voor jongeren). Daarnaast heeft de gemeente de wens zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Doordat men steeds langer thuis blijft wonen is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar de huidige woonbehoeften ook een opgave. Daarbij moet kwalitatieve zorg en ondersteuning voor iedereen in de gemeente voorhanden zijn.

Het planvoornemen betreft een transformatie-/ inbreidingslocatie en bestaat uit de ontwikkeling van 3 grondgebonden (sociale) huurwoningen, 8 gestapelde middeldure en dure levensloopbestendige huur/koopwoningen en een woonzorgcomplex bestaande uit 33 gestapelde woningen met gezamenlijke voorzieningen. Duidelijk is dat met het planvoornemen wordt voorzien in de behoefte die in Nuenen aanwezig is.

Het plangebied waar het planvoornemen is geprojecteerd is opgenomen in het Programma Woningbouw 2020-2030. Voorliggend plan maakt daarmee onderdeel uit van de benoemde plancapaciteit voor gemeente Nuenen c.a. en voorziet daarmee in de opvang van de lokale behoefte zoals kwalitatief en kwantitatief benoemd in het Programma Wonen 2020-2030. Doordat het planvoornemen past binnen de plancapaciteit voor Nuenen wordt ook voldaan aan de afspraken die Stedelijk Gebied Eindhoven zijn gemaakt.

Het planvoornemen sluit aan bij het 'Programma Wonen 2020 – 2030'.

4 Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Woningen worden als geluidgevoelige objecten aangemerkt.

Consequenties

Met het planvoornemen worden woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen (waaronder volgens het Besluit geluidhinder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven vallen) mogelijk gemaakt. Hiertoe is het van belang dat aangetoond wordt dat geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen ontoelaatbare belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

1. Ter plaatse is geen sprake van geluidsproductie door rail- of luchtvaartverkeer (er is geen sprake van railverkeer en het plangebied ligt buiten de Ke-contouren van vliegveld Eindhoven), deze onderdelen vormen v.w.b. geluid dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.
2. Het plangebied ondervindt geen belemmeringen afkomstig van bedrijvigheid en de functies in het plangebied belemmeren de omgeving ook niet (industrielawaai), omdat voldaan wordt aan de op basis van de VNG-brochure

geldende richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies voor een gemengd gebied. Voor de specifieke motivatie hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering van deze toelichting.

3. Rondom het plangebied zijn slechts 30-km/uur wegen gelegen, waardoor het plangebied niet is gelegen in geluidzones van wegen (akoestisch aandachtsgebied). Echter, gezien het feit dat de Vincent van Goghstraat in de nabijheid is gelegen en deze weg een relatief hoge intensiteit kent (meer dan 4.000 mvt/etmaal) en het wegdek van deze weg bestaat uit een klinkerverharding, is de kans aanwezig dat ter plaatse niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Omdat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te bouwen woningen moet zijn gegarandeerd is in verband hiermee door Nipa milieutechniek een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het onderzoek zijn de wegen rondom het plangebied betrokken die mogelijk een relevante geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied zouden kunnen hebben. Het gaat om diverse 30-km per uur wegen: Vincent van Goghstraat, Park, Berg en de Margot Begemannstraat. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8) en kent de navolgende conclusie:
“Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonfuncties de geluidbelasting ten hoogste 47 dB bedraagt vanwege het wegverkeer op de relevante wegen. Omdat er voldaan moet worden aan de minimale eis voor de geluidwering van 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen van ten hoogste 47 dB is het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonfuncties woning zonder nader onderzoek naar extra gevelmaatregelen gewaarborgd.”

Geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Naar aanleiding hiervan houden gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening).

In het vigerende bestemmingsplan 'Nuenen Centrum 2012' van de gemeente Nuenen c.a. gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch waardevol' en 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Dit houdt in dat bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 100 m² dieper dan 0,3 m en 2500 m² dieper dan 0,3 m archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Consequenties

Aangezien het planvoornemen de in het vigerende bestemmingsplan 'Nuenen Centrum 2012' opgenomen ondergrenzen voor bodemingrepen - welke gelden in verband met het aspect archeologie – overschrijdt, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door RAAP archeologie is met die reden een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 11). De samenvatting van dit onderzoek is als volgt:

“RAAP heeft in mei en juni 2023 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek) uitgevoerd voor het plangebied Pastoor Aldenhuijsenstraat te Nuenen in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het onderzoek vond plaats in het kader van een nieuw bestemmingsplan, in verband met sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Resultaten

Het plangebied ligt in het Brabantse dekzandgebied, op een dekzandwelling. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er in een groot deel van het plangebied sprake is van een plaggendek op een oude bouwvoor, met daaronder restanten van een podzolbodem (B-horizont). Het plangebied maakt deel uit van de als archeologisch monument (van hoge waarde) aangeduide historische kern van Nuenen. In het gebied bevinden zich geen archeologische vindplaatsen, maar daarbuiten wel. De belangrijkste daarvan zijn gerelateerd aan bewoning uit de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen in plangebied De Luistruik, ca. 200 m ten zuidoosten van het plangebied. Daarnaast zijn er bewoningssporen uit de Nieuwe tijd aangetroffen op een afstand van ca. 200 m ten noordwesten van het plangebied. Er geldt een lage verwachting voor vindplaatsen van jager - verzamelaars. Vanwege de waarschijnlijke ligging op een plaggendek op de flank van een dekzandrug en nabijheid van de rijke vindplaats De Luistruik, alsmede de ligging in de historische kern van Nuenen, geldt er een hoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers. Daarbij gaat het met name om resten van bewoning uit de ijzertijd, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd. Daarnaast kunnen begravingen, en sporen van landbouw en infrastructuur voorkomen.

Conclusie & advies

De bodem in het plangebied is over het algemeen goed intact (bouwvoor op plaggende op podzol Bhorizont), wat betekent dat ook archeologische resten nog goed intact kunnen zijn. Daarbij gaat het dan sporen en vondsten in en onder de oude bouwvoor onder het plaggende, vanaf 90 cm onder het huidige maaiveld. Ter hoogte van boring 4 in het zuiden van het plangebied is het plaggende verdwenen, maar kunnen diep ingegraven sporen, zoals waterputten, nog gedeeltelijk zijn bewaard. Voor zover bekend, is er sprake van maximaal 80 cm diepe funderingen, wat betekent dat ook onder de huidige bebouwing zich nog goed bewaarde archeologische resten kunnen bevinden. Ingrepen dieper dan 80 cm (rekening houdend met een buffer van 10 cm) kunnen resulteren in de aantasting van eventuele archeologische resten. Bij ingrepen dieper dan 80 cm wordt een proefsleuvenonderzoek aangeraden, met als doel het opsporen van archeologische resten. Een dergelijk onderzoek dient te zijn gebaseerd op een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE)."

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant heeft het uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek beoordeeld. Hun advies is als volgt: *"Het voorliggende rapport maakt duidelijk dat de kans groot is dat in het plangebied archeologische resten en sporen van bewoning en landgebruik uit de late prehistorie tot en met de nieuwe tijd aanwezig zijn. De archeologische resten zijn vanaf 0,5 m onder het maaiveld te verwachten. Aangezien de voorgenomen bodemingrepen dieper dan dit niveau zullen reiken, adviseren wij het plangebied te onderwerpen aan een nader archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen. Dit proefsleuvenonderzoek dient voorafgaand aan de sloop van de ondergrondse bestaande bebouwing plaats te vinden om verdere verstoring van de ondergrond door het verwijderen van funderingsstroken te vermijden. Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Het besluit hierover ligt bij de gemeente."*

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch bureau- en booronderzoek en het advies van de ODZOB is door RAAP een Programma van Eisen opgesteld (bijlage 12 bij deze toelichting). De ODZOB heeft het Programma van Eisen beoordeeld en ermee ingestemd. Na sloop kan op basis van dit Programma van Eisen het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden.

Om het archeologisch traject te borgen zijn ter bescherming van de eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden in het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan hiervoor dubbelbestemmingen en een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Mits het benodigde onderzoek wordt uitgevoerd vormt archeologie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het gebied liggen geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor.

In het plangebied liggen geen gemeentelijke monumenten en panden die door de gemeente zijn of worden aangemerkt als beeldbepalend.

Het plangebied grenst aan een beschermd dorpsgezicht. In het plangebied is dan ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waarde dorpsgezicht' opgenomen, welke ertoe strekt om te voorkomen dat van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de bebouwing en inrichting van het aangrenzende beschermd dorpsgezicht. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waarde dorpsgezicht' is op de afbeelding hieronder opgelicht weergegeven.



Het planvoornemen tast het beschermde dorpsgezicht niet aan, dat is hieronder gemotiveerd.

De ontwikkeling bestaat uit drie gebouwen, blok 1, 2 en 3. Zie de afbeelding hieronder.



Blok 2 bestaat uit bebouwing van één bouwlaag met kap. Deze grondgebonden woningen zijn qua korrel gelijkwaardig aan de bestaande bebouwing op deze plek, welke qua maat en schaal goed aansloot bij het beschermde dorpsgezicht.

Blok 1 kent een extra bouwlaag ten opzichte van hetgeen nu in het plangebied aanwezig is en is in zoverre een afwijking van het bestaande bestemmingsplan, omdat hierin een maximum van 2 bouwlagen is opgenomen. De afwijking is echter beperkt en het gebouw ligt grotendeels buiten de vrijwaringszone. De aansluiting van deze bebouwing bij het achterliggende Vincent van Goghplein is evident, zodat stedenbouwkundig een goede reden bestaat voor deze bouwmassa. Gezien de afstand tot het beschermd dorpsgezicht kan worden gesteld dat door deze woningen geen sprake is van enigerlei aantasting van de waarden van bebouwing of inrichting van het beschermde dorpsgezicht.

Blok 3 kent eveneens een derde bouwlaag. De bouwhoogte is marginaal hoger dan de bouwhoogte van de kap van de bestaande bedrijfsbebouwing. Groot voordeel van deze nieuwbouw is de toegenomen afstand tot de kerk en kerkmuur. Gezien de afstand tot de overige onderdelen van het beschermd dorpsgezicht (zoals het Park) kan ook t.a.v. blok 3 worden gesteld dat geen sprake is van enigerlei aantasting van de waarden van bebouwing of inrichting van het beschermde dorpsgezicht.

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals o.a. woningen:

- ter plaatse van de milieugevoelige functie(s) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Het plangebied is gelegen in het dorpscentrum van Nuenen. Dit dorpscentrum bestaat uit een mix van functies. Er wordt gewoond, maar ook is er sprake van dienstverlenende functies, maatschappelijke functies, detailhandel, kantoren, lichte bedrijvigheid (categorieën A en B) en horeca. Het betreft hier een gemengd

gebied zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden geldt dat de richtafstanden in verband met de milieuzonering van bedrijven met één afstandstrap kan worden verlaagd. Zo geldt voor bedrijven in categorie 1 geen maximale richtafstand van 10 meter, maar 0 meter. Voor categorie 2 bedrijven geldt in plaats van een in acht te nemen richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies, 10 meter. De toegelaten functies binnen de bestemming 'Centrum' (ten westen, noorden en oosten) betreffen functies die in een gemengd gebied een maximale richtafstand van 10 meter hebben.

De gevoelige bebouwing in het plangebied ligt op meer dan 10 meter van dergelijke gevestigde functies. Ten zuiden van het plangebied liggen een kerk en begraafplaats, ten noorden is een kantoor gevestigd en ten noordoosten een dierenkliniek. De kerk en begraafplaats kennen op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering in een gemengd gebied respectievelijk richtafstanden van 10 en 0 meter. Voor een kantoor geldt eveneens een richtafstand van 0 meter. Voor een dierenkliniek zijn in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geen richtafstanden opgenomen. Het gaat hier om een dierenkliniek voor kleine (huis)dieren in een stedelijke omgeving in een gebouw waarboven wordt gewoond. Geen sprake is van een buitenruimte voor dieren of een geuremissiepunt, er worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Het aspect geurhinder, stof en gevaar zijn derhalve niet relevant. Geluid is het maatgevende aspect. De functie kan wat dat betreft gelijkgesteld worden met een categorie 2 bedrijf, waarvoor in het gemengde gebied waarin het plangebied en de dierenkliniek zijn gelegen een richtafstand van 10 meter geldt. Een alternatief waarnaar gekeken kan worden zijn een kinderboerderij of manege. Hiervoor geldt ter plaatse ook een richtafstand van 10 meter. De afstand van 10 meter wordt ruimschoots gehaald.

In het plangebied wordt naast de functie 'Wonen' ook de functie 'Maatschappelijk' mogelijk gemaakt. Hetgeen binnen deze bestemming is toegelaten kent in gemengd gebied een maximale richtafstand van 10 meter. Deze afstand (10 meter) is aanwezig tussen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' dat in het plangebied wordt gerealiseerd en de dichtstbij gelegen (bestaande woningen) en te realiseren (nieuwbouw in het plangebied) gevels van woonfuncties.

Uit bovenstaande blijkt dat aan alle richtafstanden zoals in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering zijn opgenomen wordt voldaan. Hieruit mag geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

en omliggende bedrijven door oprichting van de nieuwe geluidsgevoelige objecten niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Aanvullend op bovenstaande is gezien of de in-/uitrit zorgt voor lichthinder afkomstig van autolichten. De in-/uitrit is op dezelfde plek gesitueerd als in de vigerende situatie het geval is, daarbij is geen sprake van inschijnende autolichten in woningen. Tegenover de in-/uitrit is een commerciële plint gelegen, een functie die vooral overdag als autolichten niet storend worden ervaren in gebruik is.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijven in de omgeving van het plangebied worden door de toevoeging van de milieugevoelige objecten niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Door SRE Milieudienst is in 2011 voor het plangebied een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5 bij deze toelichting.

De aanleiding van het historisch bodemonderzoek vormt het hard maken van de lijst met locaties met potentiële bodemverontreinigingen welke door de provincie met spoed gesaneerd moeten worden. De locatie is op de lijst van locaties met potentiële historische bodemverontreiniging (HBB-bestand) geplaatst in verband met de voormalige bedrijfsactiviteiten, namelijk een houtbe- en verwerkende industrie en een ondergrondse HBO-tank.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie sinds 1977 in gebruik is geweest als timmerfabriek met machinale houtbewerking. De ondergrondse brandstoftank

(5.000 liter) is in het verleden (1999) met KIWA-certificaat gereinigd en verwijderd. Ter plaatse is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Door de SRE Milieudienst is geconcludeerd dat de locatie verdacht is op bodemverontreiniging met zware metalen, minerale olie, aromaten, PAK en VOCI's.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is in 2017 voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1 bij deze toelichting. De aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen eigendomstransactie. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 3.000 m² en is onderzocht als zijnde een onverdachte locatie op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Er zijn conform het voorstel van de SRE (rapport 2011) aanvullende peilbuizen geplaatst.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bodem zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemde materialen zijn aangetroffen, namelijk bakstenen en puin. De puin, baksteen en zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink, PAK en PCB (indicatief klasse industrie/wonen). De zintuiglijk schone ondergrond is niet verontreinigd, uitgezonderd een tweetal monsters welke afzonderlijk rond de grondwaterspiegel zijn onderzocht op VOCl (oplosmiddelen). De grond is licht verontreinigd met chloroform en 1,2-dichloorpropan.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel, cadmium, koper, zink en minerale olie.

Door Lankelma wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de geplande eigendomstransactie.

Door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het uitgevoerde bodemonderzoek beoordeeld. Het bevoegd gezag heeft het volgende geconcludeerd:

“Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan momenteel geen uitspraak gedaan worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie ‘Wonen’:

1. *Het vermoeden dat er oplosmiddelen (VOCl, chloroform) in de bodem aanwezig zijn is met het onderzoek bevestigd. De oplosmiddelen zijn in boringen aan beide zijden (noord/zuid) van het pand aangetroffen. Het kan derhalve niet uitgesloten worden dat er onder het pand mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging met chloroform (bron).*
 - *Er dient een nader bodemonderzoek conform NTA5755 uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van VOCl's in de bodem. Het bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden ná sloop van de aanwezig panden.*

2. *De locatie is verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem (puin en drupzones van asbestverdachte daken). Op de locatie dient een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uitgevoerd te worden. Daarnaast dient de drupzone aanvullend onderzocht te worden op de aanwezigheid van PCB's.*

De overige resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging.

Doorkijkend naar de aanvraag van een Omgevingsvergunning bouwen is het noodzakelijk om aanvullend een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uit te voeren ter plaatse van de te slopen bebouwing. Het huidige bodemonderzoek (2017) is daarnaast verouderd (maximale termijn is 5 jaar). Het bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden ná sloop en vóór nieuwbouw, conform de bouwverordening Nuenen, Art. 2.1.5, lid 5.”

Inmiddels heeft op de locatie sloop plaatsgehad, waardoor het benodigde actualiserende onderzoek kon worden uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 14) en kent de navolgende conclusies: “...”.

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant heeft het onderzoek beoordeeld en heeft het navolgende geconcludeerd: *“Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan met betrekking tot de bodem momenteel enkel onder voorwaarden ingestemd worden met de wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11, Nuenen.*

De bodemkwaliteit op de locatie voldoet momenteel niet aan het gewenste bodemgebruik ‘Wonen’. Binnen het plangebied zijn meerdere bodemverontreinigingen met asbest aanwezig welke de interventiewaarde bodemkwaliteit overschrijdt. De bodemverontreinigingen bevinden zich ter plaatse van de voormalige regendrupzones.

De bodem op het overige gedeelte van het plangebied is hoogstens licht verontreinigd met zware metalen, PAK en PCB. Het grondwater is (plaatselijk) sterk verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, zink en minerale olie.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien zijn er belemmeringen met betrekking tot bodem voor de voorgenomen ontwikkeling. In de regels van het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden tot het uitvoeren van een bodemsanering. De milieubelastende activiteit saneren van de bodem

(paragraaf 3.2.23 Bal) is van toepassing. De benodigde bodemsanering zal geen belemmering vormen voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan.”

De voorwaarde van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant om in te kunnen stemmen met het planvoornemen is overgenomen. Zo is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting in verband met de sanering van de bodemverontreiniging opgenomen. Er is met die reden geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit

houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

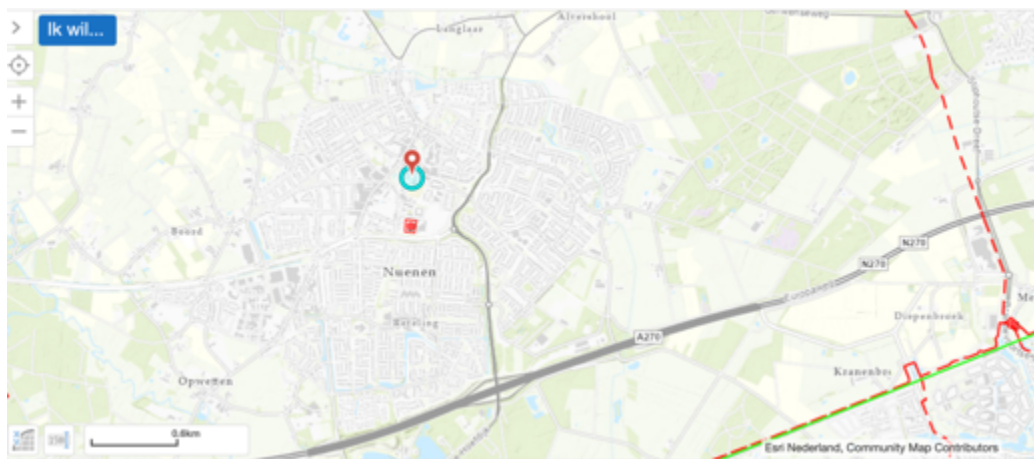
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoorts.

Consequenties

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de risicokaart. Hieronder is daarvan een uitsnede opgenomen.



Uit de risicokaart blijkt dat ten zuiden van het plangebied een BEVI-inrichting is gelegen. Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt.

Op circa 1,5 kilometer is de autoweg A270 gelegen. Deze weg maakt deel uit van de gemeentelijke en regionale hoofdinfrastructuur. Over deze weg vindt uitsluitend incidenteel vervoer van LPG en vloeibare brandstoffen naar tankstations plaats. De omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt, dat er geen sprake is van een 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico. Gezien de afstand is de berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Dit blijft ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde.

In de direct nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (welke vanwege de opslag vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Verder zijn geen invloedsgebieden van risicobronnen van toepassing. Het plangebied ligt niet nabij gevaarlijke transportroutes of buisleidingen. Ook levert de ontwikkeling in het plangebied geen gevaar op voor haar omgeving. De toevoeging heeft geen negatieve gevolgen voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen op het perceel of in de directe nabijheid. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid en is ook geen advies van de brandweer benodigd. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen. De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Soortbescherming

Voor het planvoornemen is door Ecologica voor het onderdeel 'soortbescherming' van de Wet natuurbescherming een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting en kent de navolgende conclusie en aanbevelingen.

"In het plangebied en de directe omgeving komen verschillende beschermde soorten voor of deze worden verwacht. Dit heeft de volgende consequenties:

- Aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen aan woning met huisnummer 9, de bijhorende garage en de grote schuur conform het meest recente Vleermuisprotocol. Indien er ruimte is tussen de dakpannen aan de 'knik' bij woning met huisnummer 7 dient hier ook onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.*
- Bij werkzaamheden in het broedseizoen moet rekening gehouden worden met mogelijk broedende vogels in en rond de gebouwen en in de beplantingen in de tuinen. Het verwijderen van beplantingen dient te gebeuren buiten het broedseizoen, bij voorkeur in de herfst of vroege winter.*
- Voor de uitvoering van de werkzaamheden dient gewerkt te worden conform de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege. Indien het achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevraagd, worden maatregelen getroffen om de gevolgen te voorkomen, of zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt. De zorgplicht geldt dus ook voor soorten zonder specifieke beschermingsstatus onder de Wet natuurbescherming."*

Door de ODBN is de quickscan flora en fauna getoetst. Deze is akkoord bevonden. Geadviseerd wordt om de aanbevelingen op te volgen en een nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Dit is gebeurd. Er is door Ecologica een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hiervan heeft Ecologica een notitie opgesteld welke is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9). Het onderzoek kent de navolgende conclusie: "Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in de te slopen gebouwen. Mitigerende en compenserende maatregelen voor vleermuizen zijn niet nodig. Er is een rustplaats van kerkuil vastgesteld onder de overkapping welke verloren gaat door het slopen van de gebouwen. Er dienen daarvoor mitigerende maatregelen

genomen te worden. Indien dat niet kan, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.”

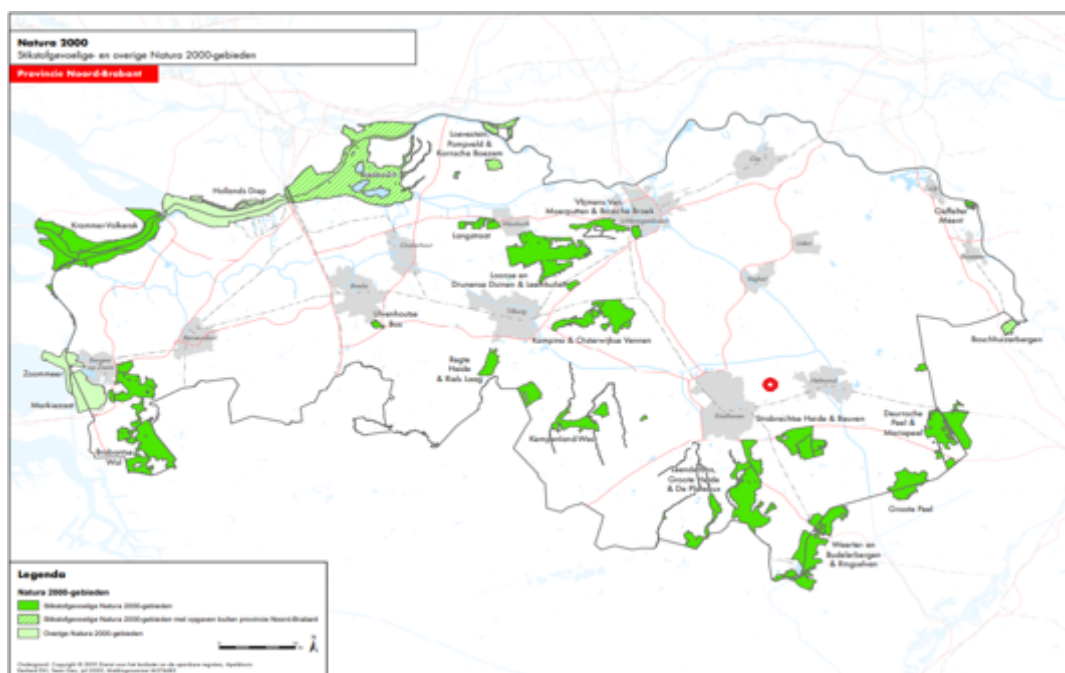
Naar aanleiding van de constatering dat in het plangebied een rustplaats van een kerkuil aanwezig is, zijn door Ecologica mitigerende maatregelen voorgesteld en in samenwerking met de lokale kerkuilenwerkgroep uitgevoerd. Een en ander is verwoord in een notitie die is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 10). Samenvattend zijn in de notitie de navolgende mitigerende maatregel en conclusie opgenomen. De voorgestelde mitigatiemaatregel is om in de nabijheid van het plangebied als vervangende rustplaats één kerkuilenkast te plaatsen. Er is een plek gevonden dichtbij de rustplaats die verdwijnt, waar de kerkuilenkast reeds is geplaatst. Aangezien kerkuilen flexibel zijn in het wisselen van rustplaatsen, de vervangende rustplaats op korte afstand (ongeveer 15 meter) van de oorspronkelijke rustplaats wordt geplaatst en de oorspronkelijke rustplaats slechts sporadisch werd gebruik kan aangenomen worden dat de functionaliteit van de rustplaats is gewaarborgd door het plaatsen van één kerkuilenkast.

Uit voorgaande blijkt dat geen sprake is van strijdigheden met de Wet natuurbescherming voor wat betreft het aspect soortbescherming.

Gebietsbeschermin

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebieden. De afbeelding hieronder illustreert dit.

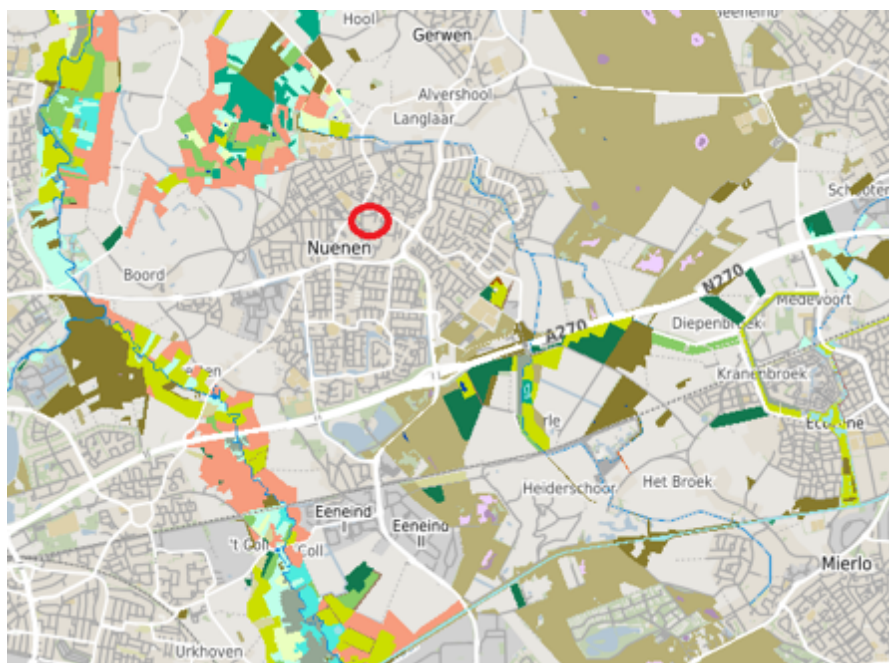


In verband met stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn aeriusberekeningen uitgevoerd voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. De berekeningen en bijbehorende notitie van de invoergegevens zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 3). Hieruit blijkt de navolgende conclusie.

“Het plangebied ligt op circa 7 kilometer van het dichtstbij gelegen stikstofgevoelige Natura-2000-gebied (Strabrechtse Heide & Beuven). Uit de berekeningen volgt dat zowel door de realisatie- als de gebruiksfase van het planvoornemen geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in Nederland en binnen 25 kilometer in het buitenland. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Op basis van de AERIUS-resultaten hoeft er geen verder onderzoek naar stikstofdepositie ten gevolge van het planvoornemen uitgevoerd te worden en is het niet nodig een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.”

Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied ligt op enige afstand van het Natuur Netwerk Brabant. Zie de afbeelding hieronder waarop dit zichtbaar is.



Negatieve effecten zijn daardoor op voorhand uit te sluiten. Een NNB-effectentoets met compensatie zijn daarmee niet aan de orde.

Houtopstanden

Geen sprake is van de kap van bomen. De beschermingsregimes (Wnb, APV en BP) voor houtopstanden zijn daarmee niet aan de orde.

Conclusies

Flora en fauna vormt geen belemmering voor het initiatief. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eventueel aanwezige flora en fauna.

4.8 Kabels en leidingen

In de omgeving van het plangebied liggen allerlei kabels en leidingen, hier moet door de initiatiefnemer rekening mee gehouden worden bij de realisatie van het planvoornemen. Voorafgaand aan grondwerkzaamheden moet dit inzichtelijk worden gemaakt en moet dit in de civieltechnische uitwerking van de nieuwe situatie worden meegenomen via beschikbare ruimte voor het nutstracé.

In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd, er liggen ook geen kabels en leidingen die via het bestemmingsplan moeten worden beschermd.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of

stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

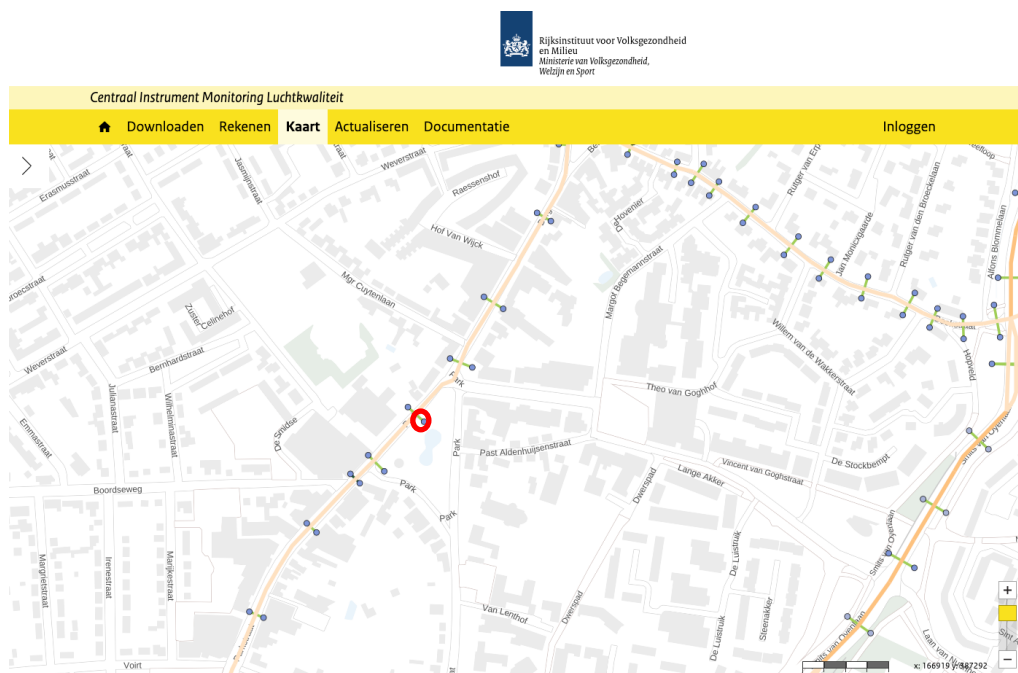
Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. In onderhavig plangebied worden 3 grondgebonden woningen, 8 appartementen en een woonzorgcomplex met 33 appartementen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals gezamenlijke huiskamers toegevoegd. Hiervoor geldt een verkeersaantrekkende werking van 112,8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is ingegeven in de NIBM-tool die in 2008 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld. De uitkomst is dat de grens voor 'Niet In Betekenende Mate' met dit aantal niet wordt overschreden. Zie de uitsnede van de ingevulde tool hieronder waaruit dit blijkt.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	114
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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	

Naast het effect van het project op de luchtkwaliteit is het ook van belang dat de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande (voorspelde) situatie geschikt is voor de nieuwe functie. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Gekeken naar de voorspellingen voor PM10, PM2,5 en NO2 met behulp van de monitoringstool van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan de gestelde grens-/advieswaarden. Een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied (dichtstbijzijnde meetpunt is met rode cirkel omkaderd), een tabel met de van toepassing zijnde normen en een tabel met de ter plaatse geldende waarden zijn hieronder opgenomen.



In de tabel hieronder zijn de geldende jaargemiddelde grens- of advieswaarden weergegeven:

Stof	Norm
NO2	40ug/m3 jaargemiddelde grenswaarde
PM10	20ug/m3 jaargemiddelde advieswaarde WHO
PM 2,5	20ug/m3j jaargemiddelde blootstellingsconcentratie indicatieve grenswaarde EU

In de tabel hieronder zijn de ter plaatse geldende waarden opgenomen:

Stof	Grove waarde in plangebied:	Specifieke waarde meest nabij gelegen meetpunt zoals met rood omcirkeld op bovenstaande afbeelding:
PM2,5:	11 – 12 mg/m3;	10,68 mg/m3
PM10:	18 – 19 mg/m3;	17,74 mg/m3
NO2:	16 – 18 mg/m3.	14,61 mg/m3

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Ook is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijnstof (NO2, PM10 en PM 2,5) ter plaatse liggen onder de betreffende grens-/advieswaarden en vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Water

Beleidskader

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Waterschap de Dommel heeft op 29 september 2015 het Waterbeheerplan “Waardevol Water” vastgesteld. Dit strategisch document dat op 1 januari 2016 in werking getreden beschrijft de doelstellingen voor de periode 2016-2021 en op welke wijze zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedbeheerplan de Dommel, het Nationaal en het Provinciaal Milieu- en Waterplan.

Dit plan biedt ruimte voor initiatieven van derden en speelt in op kansen die zich in het waterschapgebied voordoen, waarbij de in het plan beschreven doelen leidend zijn. In de projecten zelf worden de doelen van het Waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen. Het waterschap heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de plannen en oplossingen.

1. Beekdalbenadering: ook al zijn de verschillen tussen stad en buitengebied groot toch maken zij deel uit van hetzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. Wel is samenwerking met andere overheden, waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het buitengebied.
2. De gebruiker centraal: de omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt en de behoeften en belangen van de gebruikers veranderen continu. Ook de waarde van water verandert mee en daarop moet worden ingespeeld.
3. Samen sterker: door samen te werken met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven en door samen oplossingen te zoeken en uitvoering te geven wordt het meest bereikt. Het waterschap wil daarin een inspirerende rol spelen en partijen daartoe de ruimte bieden. Door flexibel te zijn in de samenwerking met en rekening te houden met de inbreng en ideeën van andere partijen wordt de uitvoeringskracht versterkt.
4. Gezonde toekomst: ook toekomstige generaties moeten over voldoende, veilig en schoon water. Ook in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid steeds actueler en de kringloopgedachte sluit hierop aan. Het waterschap ziet dit als een inspirerende uitdaging en wil mensen bewust maken van de waarde van water en het belang van een duurzaam gebruik ervan.

Keur

De 'Keur' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die ervoor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Handreiking watertoets

Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater geldt dat 67 mm per m² tijdelijk moet worden geborgen en alleen vertraagd mag worden afgevoerd. Deze compensatie-eis geldt vanaf 500 m² nieuw verhard oppervlak.

Waterbeleid van de gemeente Nuenen c.a.

Waterplan Nuenen

In het Waterplan Nuenen c.a. is een aantal basisprincipes vastgelegd:

- zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- op natuurlijke wijze reinigen voordat het de beken en rivieren in stroomt als er toch waterverontreiniging voorkomt;
- beken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd. Dit betekent dat binnen en in de directe nabijheid van de stad en de dorpen het (regen)water moet worden geïnfiltreerd en tijdelijk worden geborgen (vasthouden), uiteraard zonder te zorgen voor overlast of schade.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer.

Gemeentelijk Rioleringsplan Nuenen 2019-2023

De Wet milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) op te stellen. Het vGRP 2019–2023 is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft, met daaropvolgend een doorkijk (visie) voor de langere termijn. Naast

beleidsdoelstellingen en -kaders legt de gemeente in dit document vast hoe zij zorgdraagt voor behoud en verbetering van de riolering in brede zin. Verder zijn in het vGRP kosten en risico's weergegeven.

Daarnaast wordt aangegeven hoe financiële en personele middelen worden benut en wat hierbij de rol van de particulier en andere overheden is. Ook draagt dit 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 invulling wordt gegeven 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.

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;
- rekeninghoudend met de klimaatveranderingen.

De gemeente draagt zorg voor het inzamelen en transporteren van al het stedelijk afvalwater dat vrijkomt binnen het grondgebied van Nuenen. Dit omvat al het huishoudelijk afvalwater, of een mengsel daarvan met bedrijfswater. Concreet betekent dit dat de gemeente zorgt voor de afvoer van dit water vanaf de erfgrens. Hiertoe houdt de gemeente een rioolstelsel in stand. Het afvalwater wordt door de gemeente overgedragen aan het waterschap. Het waterschap zorgt voor de verdere afvoer naar de rioolwaterzuivering alwaar het water wordt gezuiverd. De gemeente hecht waarde aan de grootte van de afvalwaterstroom te beperken door afvalwater en regenwater gescheiden in te zamelen. Ook stelt zij zich tot doel foutieve aansluitingen op te sporen en op te heffen.

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. In landelijk gebied zijn voldoende mogelijkheden voor particulieren om het hemelwater in de bodem of naar oppervlaktewater te brengen. De gemeente verwacht dit ook van bewoners.

De gemeente ziet het als haar taak maatregelen te nemen tegen grondwateroverlast als er sprake is van structureel nadelige gevolgen en deze maatregelen doelmatig zijn. De gemeente vindt het daarbij van belang dat er in ieder geval sprake is van gezondheidsklachten, schade, waardedaling en of aanzienlijke beperking van het woongenot.

Het beheer en onderhoud van het stedelijk oppervlaktewater is in de afgelopen planperiode overgedragen aan het waterschap. Naast permanent zichtbaar water onderhoudt de gemeente de sloten, wadi's en greppels. De sloten hebben een waterafvoerende functie. Wadi's hebben als doel neerslag afkomstig van de gescheiden rioolstelsel tijdelijk te bergen en vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater of in de bodem. De greppels, feitelijk droogvallende watergangen, spelen naast de sloten een belangrijke rol in de afvoer van overtollige neerslag. Sloten die van groot belang zijn voor de waterafvoer zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap.

De gemeente beschouwt een goede communicatie als een wezenlijk onderdeel van haar zorgtaak. Zij maakt daarbij onderscheid in communicatie met burgers (waaronder bedrijven), communicatie met de waterpartners en communicatie met betrekking tot calamiteiten. Aan communicatie wordt op verschillende manieren vormgegeven.

Verder is in het beleid ingegaan op hoe de financiële en personele middelen worden benut.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij nieuwbouw is de eis dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit houdt in, dat regenwater zo veel mogelijk binnen of in de nabijheid van het plangebied moet worden vastgehouden. Hiertoe wordt een regenwaterriool aangelegd met zo nodig aanvullende voorzieningen.

Volgorde bij Hydrologisch neutraal ontwikkelen:

- Opnieuw gebruiken
- Vasthouden / in laten trekken in de grond
- Water bergen
- Afvoeren naar sloten of rivieren

- Afvoeren naar een riool.

Consequenties

Door Landslide milieu-adviesbureau is een waterhuishoudkundig plan en infiltratieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 6) en kent de navolgende conclusies en aanbevelingen:

Na sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van de beoogde nieuwbouw is sprake van een toename van het verhard oppervlak met 415 m². Omdat de parkeervoorzieningen en wandelpaden, met een gezamenlijk oppervlak van 533 m², zodanig worden aangelegd dat het hemelwater binnen het projectgebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd, is geen sprake meer van een toename van het verhard oppervlak. Dat geldt ook als de 3 parkeervakken aan de straatzijde (samen 38 m²) eventueel met reguliere (klinker)verharding worden uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek volgt verder, dat de bodem redelijk tot zeer goed waterdoorlatend is en infiltratie niet tot wateroverlast leidt. Uit dit onderzoek blijkt verder dat sprake is van een relatief diepe grondwaterstand (> 2 m-mv) die voor infiltratie in de onverzadigde zone geen belemmering vormt.

Het hemelwater afkomstig van verharde oppervlak mag conform de waterschapseisen - omdat het minder dan 500 m² bedraagt - net als in de huidige situatie naar het riool worden afgevoerd. De gemeente streeft echter hemelwaterneutraal ontwikkelen na. Met die reden en in het kader van de condities in het plangebied (waterdoorlatendheid en GHG) wordt op eigen terrein een infiltratieriool aangelegd, welke op het gemeentelijk rioolstelsel wordt aangesloten. Hierdoor zal alleen bij langdurige hevige regenval hemelwater afgevoerd worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Voor de aansluiting van dit infiltratieriool op het gemeentelijk rioolstelsel kunnen de bestaande aansluitingen gebruikt worden. Om te anticiperen op een eventuele toekomstige aanpassing van het gemeentelijke rioolstelsel, moet gescheiden op de perceelsgrens worden aangeboden. Dit maakt het mogelijk om de regenwaterafvoer later alsnog relatief eenvoudig op een separaat hemelwaterrioel aan te sluiten. “

Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat het planvoornemen binnen het beleid van het waterschap en de gemeente uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect ‘hemelwater’.

Het vuilwater kan niet zonder meer wordt aangesloten op de bestaande riolering, de huidige aansluiting is ongeschikt voor de toename van bebouwing. In het plan moet daarom rekening gehouden worden met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Hiervan is de initiatiefnemer op de hoogte en hiervoor treft hij maatregelen. Het planvoornemen is met die reden uitvoerbaar voor wat betreft het aspect 'vuilwater'.

De conclusie is dat het plan kan worden gerealiseerd binnen de gestelde kaders en water – mits uitvoering wordt gegeven aan de aanbevelingen en randvoorwaarden - geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.11 Industriële geurhinder

Beleidskader

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Daarnaast is in het kader van geur ook de Activiteitenregeling milieubeheer van toepassing.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Nuenen heeft geen eigen industrieel geurbeleid.

Consequenties

In het plangebied worden geurgevoelige functies toegevoegd (woningen).

Voor de toevoeging van de geurgevoelige functies in het plangebied is het van belang dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt de geur die door omliggende bedrijven wordt uitgestoten bekeken. Geen sprake is van omliggende bedrijvigheid die geurhinder veroorzaakt in het plangebied. Voor de motivatie wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Bedrijven en

milieuzonering van deze toelichting.

4.12 Geurhinder in verband met veehouderijen

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

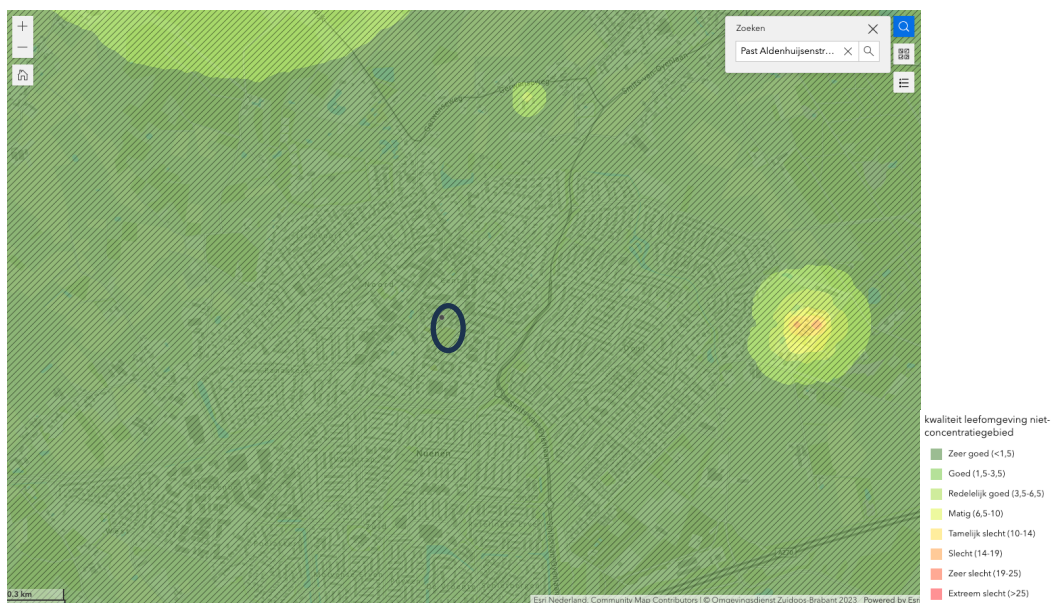
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen.

Door de gemeenteraad is een gebiedsvisie en geurverordening vastgesteld.

Consequenties

Rondom het plangebied zijn geen veehouderijen met dieren waarvoor vaste afstanden of geuremissiefactoren gelden gelegen die geurhinder veroorzaken die belemmerend is voor de geurgevoelige functies in het plangebied. In het plangebied is naar verwachting dan ook sprake van een aanvaardbare geursituatie en het planvoornemen is niet belemmerend voor veehouderijen.

De ODZOB heeft de achtergrondbelasting voor de provincie Noord-Brabant op een kaart in beeld gebracht. Een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied (blauwe cirkel) is hieronder weergegeven. Hierop is zichtbaar dat voor wat betreft de cumulatieve geurhinder in het plangebied sprake is van de classificatie 'zeer goed'. Het woon- en leefklimaat ter plaatse is aanvaardbaar.



Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen geurhinder is te verwachten. Ten aanzien van geur is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende veehouderijen worden ook niet in hun bedrijfsvoering of hun toekomstige ontwikkeling belemmerd.

4.13 Volksgezondheid

Beleidskader

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/bedrijfsvoering geschaad worden. In dit bestemmingsplan zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Consequenties

Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

Pluimvee- en varkenshouderijen

Binnen 1 km van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Het plangebied is niet binnen 250 meter van overige veehouderijen gelegen.

Sputzones

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone.

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Het stappenplan kan worden gebruikt bij het afgeven van milieuvergunningen. Het stappenplan kan ook gebruikt worden voor bestemmingsplannen. Als er meerdere 'ja's' uit volgen is het een overweging om bij de GGD een advies aan te vragen om de cumulatie te bespreken.

Stap 1

In deze stap moet beoordeeld worden of de ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het gaat daarbij om varkens- en pluimveehouderijen, waarvoor respectievelijk een afstand van circa 200 en 500 meter geldt. Binnen deze afstanden laten de metingen en berekeningen zien dat overschrijding van de door de Gezondheidsraad gegeven advieswaarde van 30 EU/m³ mogelijk is, als een ontwikkeling buiten deze afstanden zijn gelegen is het aannemelijk dat de waarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Binnen 200 meter van het plangebied ligt geen varkenshouderij. Binnen 500 meter van het plangebied is geen sprake van een pluimveehouderij.

Uit bovenstaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

In deze stap moet getoetst worden of in het plangebied voldaan wordt aan het wettelijke kader voor geurhinder. In paragraaf 4.12 is het aspect geurhinder afkomstig van veehouderijen getoetst. Hieruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

In deze stap moet getoetst worden of in het plangebied voldaan wordt aan de gezondheidkundige advieswaarde voor geurhinder. Het gaat in onderhavige situatie dan om een voorgrondbelasting van 2 OU/m³ en een achtergrondbelasting van 5 OU/m³. Voor veehouderijen waar dieren waarvoor een vaste afstand geldt, moet voldaan kunnen worden aan een afstand van 100 meter.

Omdat er geen veehouderijen in de directe omgeving liggen, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan de geurnorm. Ook aan de vaste afstand wordt voldaan. Uit paragraaf 4.12 blijkt dat ook aan de achtergrondbelasting van 5 OU/m³ wordt voldaan.

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde v.w.b. de voorgrondbelasting, achtergrondbelasting en de vaste afstand. GGD-advies is niet aan de orde. Ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen geitenhouderij gelegen. Binnen een afstand van 250 meter van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen varkenshouderij gelegen. GGD-advies is niet aan de orde. Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.
Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Er zijn geen aspecten die zorgen voor de belemmering van de volksgezondheid in het plangebied.

4.14 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

De m.e.r.-regelgeving is bedoeld om de milieuaspecten in een vroeg stadium, integraal en compleet in de plan- en besluitvorming mee te nemen. Centraal in de m.e.r.-procedure staat het milieueffectrapport waarin alle milieuaspecten voor minimaal één alternatief geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Een dergelijke procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan vaststaat dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plicht.

De te beoordelen activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Naast de directe plicht tot een dergelijke procedure zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst moet worden beoordeeld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient - als ze boven de drempelwaarde uitkomen - een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Sinds 16 mei 2017 moet voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. beoordeeld worden of een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Ook in geval ruimtelijke ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven.

Consequenties

De voorliggende ontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd. In de drempelwaardenlijst wordt onder het geval D11.2 genoemd: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft :

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het realiseren van 41 woningen valt onder een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in ca-tegorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het aantal woningen ligt echter ruim onder de drempel-waarde van 2.000 woningen. De voorgestane ontwikkeling binnen het

plangebied past aldus ruimschoots binnen de genoemde drempelwaarden. Op grond daarvan is dus geen m.e.r. beoordeling nodig.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r wordt benoemd wat onder een gevoelig gebied wordt verstaan: gebieden die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Zoals hiervoor beschreven is het plangebied niet in een dergelijk gebied gelegen en is het dusdanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake is.

Om te beoordelen of een m.e.r. noodzakelijk is, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, welke is bijgevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan (bijlage 4). Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kent de navolgende conclusie: *“Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen en met het treffen van passende maatregelen (o.a. al in het kader van het bestemmingsplan), is de conclusie gerechtvaardigd dat “belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten” en dat een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een m.e.r., niet nodig is.”*

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een m.e.r. is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan genomen.

4.15 Bezonningsstudie

Beleidskader

Om te onderzoeken of sprake is van een aanvaardbare situatie voor omliggende objecten in nabijheid van plangebied, is een schaduwstudie uitgevoerd welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (bijlage 15). Aan de hand van het onderzoek is bepaald wat de effecten zijn van de nieuwe woning op de omliggende bebouwing door middel van 3D-studies (schaduwsimulatie). Getoetst wordt aan de ‘lichte TNO-norm (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam). De resultaten en conclusie van het onderzoek is hieronder opgenomen.

Consequenties

Uit de schaduw simulatie blijkt dat de meeste schaduwval in oktober optreedt (equivalent: februari), omdat op dit moment de laagste zonnestand aan de orde is met de daarbij horende maatgevende schaduwval. Op dat moment is geen sprake van gevels die ten gevolge van het bouwplan minder dan 2 uur direct zonlicht per etmaal ontvangen. Op basis hiervan kan vastgesteld worden dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Verder onderzoek naar zonlichttoetreding is niet nodig.

Er is geen sprake van een nadelig effect wat leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het minimale aantal bezonningsuren is gewaarborgd.

5 Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. De juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

De toelichting

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en regels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De regels

De regels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

De indeling van de regels is als volgt:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

De openbare verblijfsruimte heeft deze bestemming gekregen, omdat hiervoor een groen karakter is voorzien.

Artikel 4 Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor het woonzorgcomplex. Met een aanduiding is geregeld dat 33 zorgappartementen kunnen worden gerealiseerd.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is voorzien voor de toegangsweg en het parkeerterrein in het zuiden van het plangebied.

Artikel 6 Wonen

Het wonen in het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Er is sprake van 2 bestemmingsvlakken. Binnen het ene bestemmingsvlak zijn drie aaneengebouwde woningen mogelijk en binnen het andere bestemmingsvlak 8 woningen in gestapelde vorm.

Artikel 7 Waarde – Archeologie middelhoog

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde – Archeologie waardevol

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel staan de bouwregels die algemeen gelden. Er zijn regels opgenomen over ondergronds bouwen en dakkapellen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan de gebruiksregels die algemeen gelden. Er zijn regels opgenomen over verboden gebruik in het algemeen en diverse voorwaardelijke verplichtingen i.v.m. archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en hemelwaterberging.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. In onderhavige situatie gaat het om een vrijwaringszone in verband met het naastgelegen beschermde dorpsgezicht.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de 'Algemene afwijkingsregels' opgenomen. Het gaat specifiek om de afwijkingsregel om 10% van in de regels opgenomen minimale en maximale maten af te wijken.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen over onderwerpen die op andere plekken niet zijn geregeld. Specifiek gaan de regels over de verwijzing naar andere wettelijke regelingen, voorrangregels en regels over parkeren en laden en lossen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 16 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de aankoop van de grond en realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de plannen, zoals ambtelijke kosten voor het doorlopen en begeleiden van de ruimtelijke procedure, bijdragen aan het fonds sociale woningbouw en fonds bovenwijkse voorzieningen. Maar ook voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarvan bovenstaande onderdeel is en waarin ook planschadeverhaal is opgenomen.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld. De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren 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. Dit vooroverleg wordt ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. De gemeente Nuenen kan er conform de gemeentelijke verordening voor kiezen om via de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken. Hiervoor is door de gemeente Nuenen aangaande dit plan niet gekozen, omdat er uitgebreid met de omgeving in gesprek is geweest. In oktober 2023 heeft een brede omgevingsdialoog plaatsgehad (zie bijlage 13 voor het verslag). Voorafgaand daaraan is ook divers overleg geweest tussen de initiatiefnemers en de omgeving. Archipel heeft bij alle direct omwonenden persoonlijk het plan toegelicht. De woningbouwvereniging die aan de oostzijde van het plangebied grenst is met de architect in gesprek geweest, zij hebben ook afspraken gemaakt met betrekking tot het gebruik van de gezamenlijke oprit. Verder zijn de direct omwonenden en het kerkbestuur bij drie TRK vergaderingen aanwezig geweest. Zij hebben input gegeven en zijn op diverse punten gehoord.

De eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan is als ontwerp geweest, dat gedurende zes weken voor iedereen ter visie heeft gelegen en waarop in die periode bij de gemeenteraad twee zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn via de nota van zienswijzen beantwoord, welke als bijlage 15 bij deze toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn enkele aanvullingen en wijzigingen aan het bestemmingsplan gedaan:

- Er is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 14) en paragraaf 4.5 van de toelichting is hierop aangepast. Ook heeft dit geleid tot de aanpassing van artikel 11.5 van de regels.
- De eerder uitgevoerde zonnestudie, welke niet was bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan, is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan (bijlage 15).

7 Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 – Aeriusberekeningen

Bijlage 4 - vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 – Historisch bodemonderzoek

Bijlage 6 – Waterhuishoudkundige plan en infiltratieonderzoek

Bijlage 7 - Ingevulde parkeervraagcalculator CROW

Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 9 – Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 10 – Mitigatieplan Kerkuil

Bijlage 11 – Archeologisch bureau- en booronderzoek

Bijlage 12 – Programma van Eisen

Bijlage 13 - Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 14 – Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 15 – Schaduwstudie

Bijlage 16 – Nota van zienswijzen Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11 Nuenen