

# Ruimtelijke onderbouwing

## Berg 61, Nuenen

Gemeente Nuenen





# Ruimtelijke onderbouwing

## Berg 61, Nuenen

Gemeente Nuenen

**Ruimtelijke onderbouwing**

Bijlagen

**Kaart besluitgebied**

Schaal 1:500

**Datum**

7 juli 2011

**Projectgegevens**

ROB01-VVN00002-01c

TEK01-VVN00002-01c

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                               | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                               | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                 | 1         |
| 1.4      | Leeswijzer                                               | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                  | <b>3</b>  |
| 2.1      | Stedenbouwkundig plan                                    | 3         |
| 2.2      | Ontsluiting en parkeren                                  | 4         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                      | <b>5</b>  |
| 3.1      | Provinciaal ruimtelijk beleid                            | 5         |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid                                      | 6         |
| <b>4</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b> | <b>9</b>  |
| 4.1      | Bodem                                                    | 9         |
| 4.2      | Geluid                                                   | 10        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                           | 10        |
| 4.4      | Externe veiligheid                                       | 11        |
| 4.5      | Hinderlijke bedrijvigheid                                | 12        |
| 4.6      | Flora en fauna                                           | 12        |
| 4.7      | Archeologie                                              | 13        |
| 4.8      | Water                                                    | 14        |
| <b>5</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                      | <b>17</b> |
| 5.1      | Financieel                                               | 17        |
| 5.2      | Maatschappelijk                                          | 17        |
| <b>6</b> | <b>Bronnen</b>                                           | <b>19</b> |
| 6.1      | Boeken en rapporten                                      | 19        |
| 6.2      | Websites                                                 | 19        |

## Bijlagen

- Kaart besluitgebied, Croonen Adviseurs, juni 2011 (TEK01-VVN00002-01c)
- Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies, 25 februari 2010
- Toetsing verkennend bodemonderzoek, Gemeente Nuenen, mei 2011
- Waterparagraaf HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 30 maart 2011
- Reactie Waterparagraaf Berg 61, Waterschap de Dommel, 20 mei 2011
- Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 5 mei 2011 (NAT01-VVN00002-01a)



Ligging plangebied binnen Nuenen (bron: Google, 2011)



Begrenzing plangebied (bron: BING, Microsoft 2011)

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Berg 61 te Nuenen is voornemens om de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De te realiseren woning is stedenbouwkundig vanuit de gemeente begeleid en heeft reeds een positief welstandsadvies ontvangen. De woning is in zowel inhoud als oppervlakte groter dan de huidige woning en past daarmee niet in het geldende bestemmingsplan.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief en gaat hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft ligt ten noorden van de kern Nuenen. Het betreft het perceel aan Berg 61, dat kadastraal bekend staat als sectie E nummer 5119. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het historische bebouwingslint, genaamd De Berg. De zuidelijke begrenzing betreft de verbindingsweg Dennenlaan. Tot slot worden de noord- en westzijde begrensd door de rondomliggende woonpercelen. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen. Op de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende kaart met het besluitgebied is de exacte begrenzing weergegeven.

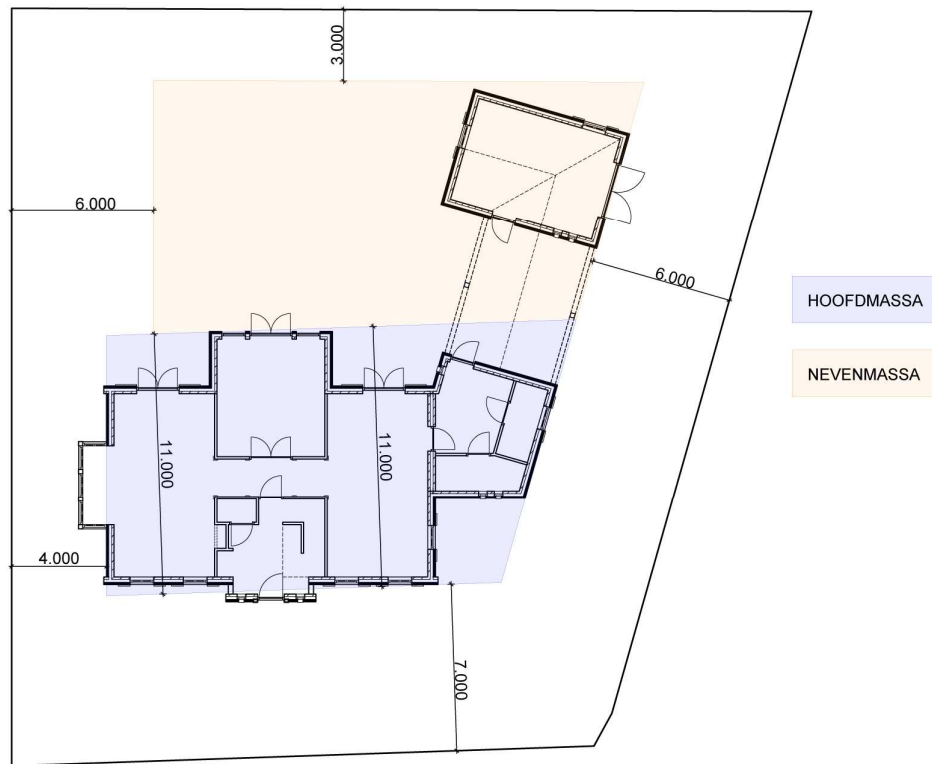
## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Nuenen West 1<sup>e</sup> herziening. Dit bestemmingsplan is op 27 november 1980 vastgesteld door de gemeenteraad van Nuenen en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 16 februari 1982. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'vrijstaande woningen met bijbehorende erven klasse A5', met de aanduiding 'Voortuin II'

Het voorliggend initiatief wijkt af van de vigerende bestemming, waarbij wordt afgeweken van de bestemming 'vrijstaande woningen met bijbehorende erven klasse A5'. Het initiatief is gesitueerd buiten het bouwvlak en heeft een inhoud, welke de maximale toegestane woninginhoud overschrijdt. De realisatie van een woning binnen de aanduiding 'Voortuin II' is eveneens niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een toelichting op de procedure beschreven.



Plattegrond en schetsimpressies woonhuis (bron: Van de Ven Architecten, januari 2011)

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Stedenbouwkundig plan

Nuenen is ontstaan rond de oude brinken van de buurtschappen Berg en Heieind. De oude uitwaaiende ontsluitingsstructuren vanaf de brinken zijn in de huidige dorpsstructuur door de aanwezigheid van oude bebouwing en laanbeplanting nog goed herkenbaar. Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van de kern Nuenen op een locatie die van oudsher al bewoond is. De ontsluitingsweg De Berg, waaraan het plangebied is gelegen, is hiervan een voorbeeld en maakt onderdeel uit van de historische dorpslinten waarbij zowel de historische bebouwing als de verschillende groenelementen verwijzen naar het verleden.

Het voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de bestaande woning ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning. De te realiseren woning is stedenbouwkundig vanuit de gemeente begeleid en heeft reeds een positief welstandsadvies ontvangen.

De te ontwikkelen woning betreft een vrijstaande woning bestaande uit twee bouwlaagen met schilddak. De situering van de woning is afgestemd op de omliggende bebouwing en de historische context van de locatie, waarbij de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen de bebouwingsgrens voor de nieuwe woning vormt. De hoofdmassa van de woning is parallel gesitueerd aan en georiënteerd op de Berg. De woning heeft een breedte van ongeveer 14 m met een diepte van ongeveer 11 m. De goothoogte van de woning bedraagt ongeveer 7 m meter met een nokhoogte van ongeveer 10 m.

Aan de noordzijde van het plangebied is schuin op de hoofdmassa het achterste bebouwingsgedeelte gesitueerd, bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze staat in een directe verbinding met de hoofdmassa. Het bebouwingsgedeelte vormt functioneel gezien een aanbouw van de woning, maar maakt in ruimtelijk opzicht één geheel uit van de woning. Hierbinnen zijn een tweetal carports met aanvullende bergruimtes gesitueerd. Ter accentuering van de hoofdmassa bestaat deze uit een goothoogte van ongeveer 3 meter, met een nokhoogte van ongeveer 4,5 meter.

Het overige gedeelte van het perceel wordt benut als tuin en als oprit. De oprit is gesitueerd aan de voorzijde van het perceel en biedt toegang tot het achterste bebouwingsgedeelte. De oprit, in samenhang met de ruime voortuin van circa 7 meter, vormt de overgang tussen de ontsluitingsweg De Berg en de nieuw te realiseren bebouwing. Het overige tuingedeelte vormt een groene omkadering van het perceel, die de privacy waarborgt voor zowel de initiatiefnemer als de omliggende percelen van de Berg 63 en de Dennenlaan 21.

## **2.2 Ontsluiting en parkeren**

De woning wordt direct ontsloten op de ontsluitingsweg de Berg, waarmee de huidige situatie blijft gehandhaafd. Volgens de parkeernormen vanuit de ASVV 2004 geldt een parkeernorm van 2,1 voor vrijstaande woningen. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden, om de parkeersituatie in de directe omgeving niet negatief te beïnvloeden. Op het perceel is hiervoor voldoende parkeermogelijkheid aanwezig, waarmee voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

**Conclusie**

Het voorliggend initiatief is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Nuenen. De bestaande woning wordt gesloopt om de realisatie van een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige, woning mogelijk te maken. Een dergelijke ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

**3.1.2 Verordening Ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. De Verordening Ruimte fase 2 is in december 2010 vastgesteld en is inwerking getreden op 1 maart 2011.

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en is niet gelegen binnen de EHS of een waterbergingsgebied. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

**Conclusie**

De beoogde ontwikkeling is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

**3.2 Gemeentelijk beleid****3.2.1 Structuurvisie Nuenen c.a.**

Door de gemeenteraad van Nuenen is een gemeentedekkende structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie beschrijft de ambitie van de gemeente voor de komende 20 tot 30 jaar en bestaat uit twee delen; het Ruimtelijk Casco en het Projectenplan. Het Ruimtelijk Casco is vastgesteld op 5 november 2009 en het Projectenplan is vastgesteld op 23 juni 2010.

Het landelijke en dorpse karakter van Nuenen is de gemeente dierbaar. Nuenen wil dan ook graag een groene gemeente blijven met rustieke kernen die zich onderscheiden van het verstedelijkte gebied in de regio. De ontwikkeling van Nuenen staat in het teken van versterking van deze eigenheid tezamen met een vergroting van de functionele vitaliteit.

Het voorliggend initiatief is gesitueerd binnen het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Nuenen, in de directe nabijheid van Nuenen-centrum en de bijbehorende voorzieningen. De locatie zelf is gelegen aan de ontsluitingsweg de Berg, die binnen de structuurvisie Nuenen is opgenomen als een historisch bebouwingslint en die tevens een belangrijke drager vormt van de groenstructuur binnen de gemeente Nuenen.

### **Conclusie**

Het plangebied is gelegen op een beeldbepalende locatie binnen de gemeente Nuenen. Hierbij is het van belang dat het groene beeldbepalende karakteristiek van de omgeving behouden en indien mogelijk versterkt wordt. Tot dit doel heeft met betrekking tot het bouwplan, reeds in een vroeg stadium afstemming met en begeleiding vanuit de gemeente plaatsgevonden. Deze samenwerking heeft geleid tot een positief welstandsadvies voor het voorgestelde initiatief, waarmee de aansluiting op de doelstellingen uit de structuurvisie Nuenen is verankerd.



## 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in februari 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium advies, die als bijlage is toegevoegd. Het onderzoek heeft tot doel de milieukundige kwaliteit van de bodem te bepalen en om na te gaan of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Aanvullend is nagegaan of de bodem op de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest. Hierna is een samenvatting opgenomen.

#### 4.1.1 Vooronderzoek

Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn gegevens verzameld, die van belang zijn voor het bodemonderzoek. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN 5725. Met betrekking tot de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn gegevens verzameld tot een afstand van circa 50 meter buiten de grens van de onderzoekslocatie.

Op grond van het vooronderzoek is de locatie als 'niet-verdacht' beschouwd. Aangenomen wordt dat op de onderzoekslocatie geen sprake is van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is derhalve uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

#### 4.1.2 Laboratoriumonderzoek

Op de locatie zijn in totaal 6 boringen uitgevoerd. Tijdens het plaatsen van de boringen zijn geen belemmeringen of bijzonderheden geconstateerd. De bij de boringen vrijkomende gronden zijn in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn sporen van puin geconstateerd maar geen asbestverdachte materialen.

De genomen grond- en watermonsters zijn geanalyseerd, waarbij een lichte verontreiniging met kobalt en lood in de bodem is geconstateerd. Met betrekking tot het grondwater is de aanwezigheid van xylenen vastgesteld.

#### 4.1.3 Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses is de onderstaande conclusie getrokken. De lichte verontreiniging in de bodem en het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd dient men er rekening mee te houden dat deze grond elders niet vanzelfsprekend toepasbaar is.

Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond is over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereist.

De bovenstaande bevindingen zijn voorgelegd en beoordeeld door de afdeling Bouwzaken van de gemeente Nuenen, welke instemt met de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek. Hierbij dient conform het Besluit indieningsvereisten na sloop van de bestaande bebouwing en voor de realisatie van een nieuwe woning een bodemonderzoek conform NEN-5740 te worden verricht ter plaatse van de huidige bebouwing. Hierbij volstaat een beperkt bodemonderzoek (leeftlaag onderzoek) zonder een aanvullend grondwateronderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen leveren ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

## **4.2 Geluid**

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een weg mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggend initiatief is gelegen binnen de kern Nuenen, waarbij de planlocatie gelegen is binnen een 30 km-zone. Voor een onderzoekslocatie gelegen binnen een 30 km-zone geldt dat een akoestisch onderzoek in principe niet noodzakelijk is, mits de intensiteit niet te hoog is. Daarvan is met betrekking tot de ontsluitingsweg De Berg geen sprake.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect geluid er geen belemmering is voor het voorliggend initiatief.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

### **Conclusie**

Het voorliggend initiatief voorziet in de sloop van de bestaande woning ten behoeve van de realisatie van 1 woning. Er kan daarom worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor het voorliggend initiatief.

## **4.4 Externe veiligheid**

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

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. In het plangebied komen geen risicovolle buisleidingen voor en vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat er twee mogelijk risicovolle inrichtingen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Het betreft het zwembad en een bufferbewaarpplaats voor vuurwerk. Beide inrichtingen hebben echter geen PR  $10^{-6}$ -contour buiten de grens van de inrichting, waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de

### **Conclusie**

Het voorliggend initiatief is niet gelegen in de nabijheid van risicovolle bedrijfsactiviteiten of van risicovol transport. Derhalve zijn er met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te voorzien.

## 4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

### Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering kan vormen voor voorliggend initiatief.

## 4.6 Flora en fauna

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

### 4.6.1 Quicksan flora en fauna

In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een quickscan. De quickscan is uitgevoerd door Croonen Adviseurs in april 2011, die als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

#### Beschermende natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

#### Beschermde soorten

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen waargenomen, wel is de potentie van het plangebied zeer hoog. Vleermuizen maken naar alle waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Aangezien de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied niet kan worden uitgesloten is het advies om een nader onderzoek uit te laten voeren naar vleermuizen.

#### **4.6.2 Aanvullend vleermuisonderzoek**

Naar aanleiding van de Quickscan flora en fauna is geconstateerd dat er mogelijk vleermuizen kunnen verblijven in de te slopen bebouwing. Om deze reden is een nader onderzoek nodig om vleermuisverblijven uit te kunnen sluiten en te kunnen adviseren in de procedure van de Flora- en faunawet. Tot dit doel is door Croonen Adviseurs in juni 2011 een aanvullend vleermuisonderzoek opgestart. Het onderzoek wordt uitgevoerd conform het vleermuisprotocol van het Netwerk Groene Bureaus, dat in samenwerking met het Ministerie van EL&I is opgesteld. De eerste fase van het aanvullend vleermuisonderzoek is reeds afgerond middels een veldonderzoek, uitgevoerd op 15 juni 2011. Tijdens dit veldbezoek zijn geen vleermuizen of overige kenmerken aangetroffen, welke op de aanwezigheid van vleermuizen duiden.

#### **4.6.3 Conclusies en aanbevelingen**

Naar aanleiding van de bevindingen uit de Quickscan flora en fauna en de eerste fase van het aanvullend vleermuisonderzoek is geconstateerd dat de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied vrijwel zeker kan worden uitgesloten. Op basis van deze bevindingen zal de initiatiefnemer, op advies van de gemeente Nuenen, voor aanvang van de (sloop)werkzaamheden vleermuis kasten plaatsen ter compensatie voor een eventueel winterverblijf binnen het plangebied. Verder aanvullende maatregelen hoeven niet getroffen te worden.

#### **4.7 Archeologie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop heeft de gemeente Nuenen een Archeologisch Beleidsadvieskaart opgesteld. Op de Archeologische Beleidsadvieskaart is aangegeven in welke delen van de gemeente geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht en in welke delen wel onderzoek wordt gevraagd. Het voorliggend initiatief aan De Berg 61 vormt een onderdeel van het oude dorpslint en is gelegen in een gebied van archeologische waarde (categorie 2).

In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd en is bovendien vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

## **Conclusie**

Vanuit de gemeente Nuenen is aangegeven dat, vanwege het feit dat te realiseren bebouwing slechts een aantal meter uit het bestaande bouwblok is gesitueerd, geen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. In overleg met de initiatiefnemer is besloten om de grondwerkzaamheden onder begeleiding van de Heemkundekring Nuenen uit te laten voeren. Indien archeologisch waardevolle resten voorkomen binnen het plangebied, worden deze hierdoor tijdig gesignaleerd.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect archeologie er geen belemmeringen te verwachten zijn voor het voorliggend initiatief.

## **4.8 Water**

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

### **4.8.1 Beleid en regelgeving**

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten     | - schoon water      |
| - voldoende water  | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water        |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Nuenen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Nuenen en het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpasning wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water', het Waterplan Nuenen en het Gemeentelijk Rioleringsplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

#### 4.8.2 Locatiestudie

De locatie aan De Berg ligt op een maaiveldniveau van circa 16,0 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 140-160 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, die geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

| Oppervlakte              | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) * | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) * |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
| Dakoppervlakte bebouwing | 145                                  | 230                                      |
| Terreinverharding        | 160                                  | 230                                      |
| Onverhard terrein        | 620                                  | 465                                      |
| Totaal                   | 925                                  | 925                                      |

\* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 155 m<sup>2</sup> tot gevolg hebben.

#### 4.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 6 m<sup>3</sup> gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. De benodigde berging zal onderdeel uitmaken van de stedelijke bergingsopgave van de gemeente Nuenen en wordt in de toekomst aangesloten op de regenwaterstructuur, welke momenteel wordt aangelegd in het kader van de herinrichting van de Berg. Na voltooiing zal het overtollig waterbezwaar via de gemeentevijver op de Hooijdonkse beek worden afgevoerd.

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

In het kader van het watertoetsproces is reeds in het beginstadium overleg gevoerd met het Waterschap de Dommel en de gemeente Nuenen. Het Waterschap de Dommel heeft middels een schriftelijke reactie, welke als bijlage is toegevoegd, bevestigd in te stemmen met het voorliggend initiatief. De gemeente Nuenen heeft middels een mondelinge reactie eveneens laten weten in te stemmen met het voorliggend initiatief.

Aan de hand van de beschreven maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

## 5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

### 5.1 Financieel

#### 5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

#### 5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 5.2 Maatschappelijk

De gemeente Nuenen is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van één vrijstaande woning in het plangebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.



## 6 Bronnen

### 6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Nuenen: bestemmingsplan Nuenen-West 1<sup>e</sup> herziening, 1974.
- Provincie Noord-Brabant: Verordening Ruimte, 's-Hertogenbosch, 2011.
- Provincie Noord-Brabant: Structuurvisie ruimtelijke ordening, 's-Hertogenbosch, 2011.
- Van de Ven Architecten: Ontwerp woning De Berg 61, 2011

### 6.2 Websites

- Bing Maps (2010), [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)
- Google Maps (2010), [www.google.nl/maps](http://www.google.nl/maps)
- Risicokaart provincie Noord-Brabant (2010), <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>.



## Bijlage 1

### Kaart besluitgebied



## Bijlage 2

### Verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 3

### Toetsing verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 4

### Waterparagraaf HNO-berekening



Bijlage 5

Reactie Waterparagraaf Berg 61



## Bijlage 6

### Quicksan flora en fauna