

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
LANGLAAR 4A NUENEN
V3: 3 MAART 2016

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Oorspronkelijke situatie	5
2.2	Aangevraagde situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal ruimtelijk beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Bedrijven en milieuzonering	12
4.6	Kabels en leidingen	12
4.7	Verkeer en parkeren	12
4.8	Water	13
4.9	Flora en fauna	13
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	14
5.	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Bijlage 1: Motivering legaal opgerichte bebouwing

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Van den Hurk is sinds 2014 eigenaar van de woning aan Langlaar 4a in Nuenen. Nadat hij de woning had gekocht, bleek niet alle bebouwing legaal opgericht. Om de ontstane illegale situatie te legaliseren wordt door de eigenaar de benodigde omgevingsvergunning alsnog aangevraagd. Omdat zowel de woning, als de bijgebouwen groter zijn dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan, dient de aanvraag omgevingsvergunning naast de activiteit 'bouwen' ook te voorzien in de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De gemeente Nuenen heeft in haar brief van 1 september 2015 laten weten bereid te zijn aan een dergelijke aanvraag medewerking te verlenen, door op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onderdeel 3 van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om te onderbouwen dat genoemde afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: Impressie woning Langlaar 4a

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan Langlaar 4a in Nuenen met daarop een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken. De locatie ligt net buiten de bebouwde kom ten noorden van het dorp Nuenen en maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint Langlaar. De Hooidonksche Beek vormt ten zuiden van het plangebied de grens tussen het buitengebied en de bebouwde kom. Aan de noord- en oostzijde wordt

het plangebied begrensd door weilanden. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het terrein van dorpsboerderij de Wevekershof. De ligging van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



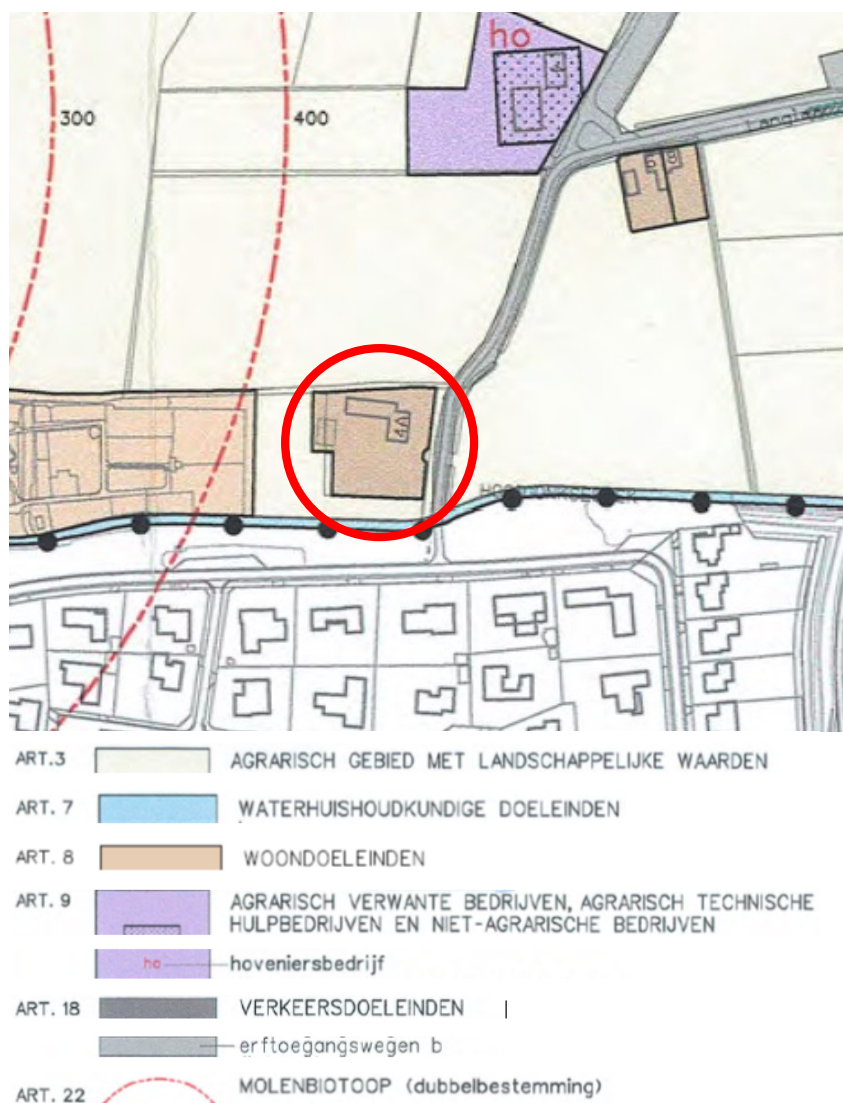
Figuur 2: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Dit plan is op 2 oktober 2008 door de gemeenteraad van Nuenen vastgesteld.

De gronden aan Langlaar 4a zijn in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor 'Woondoeleinden' (artikel 8). Ten dienste van deze bestemming zijn woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor de woning geldt in de regel een maximale inhoudsmaat van 600 m³. Indien de bestaande, vergunde inhoud van een woning meer bedraagt dan 600 m³, geldt deze bestaande (vergunde) inhoud als maximum. Voor de bijgebouwen geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 90 m².

De figuur op de volgende pagina vormt een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

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 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Planbeschrijving

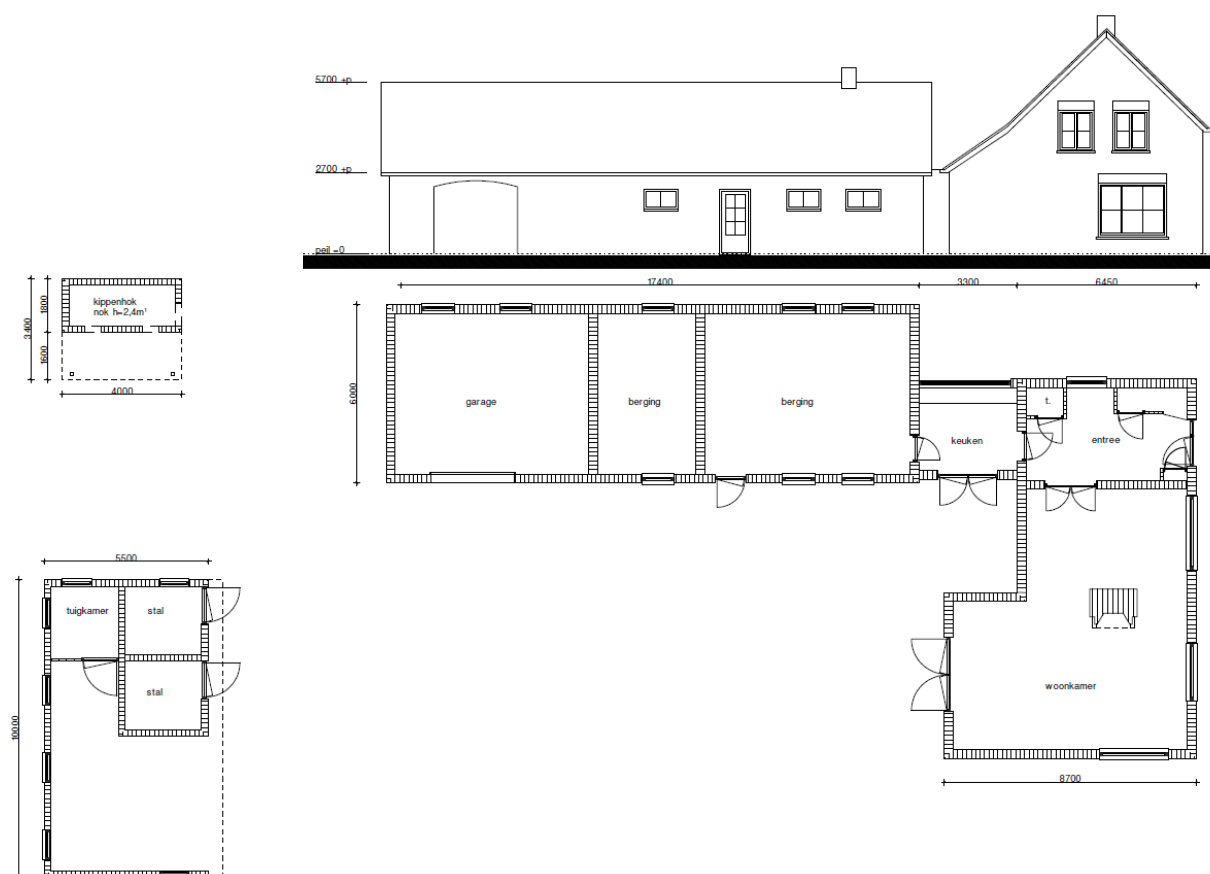
2.1 Oorspronkelijke situatie

De oorspronkelijke situatie omvat alle bebouwing die legaal is opgericht (voor een motivering zie bijlage 1). Dit betreft de woning met een inhoud van ca. 545 m³ met daarbij in totaal 178 m² aan bijgebouwen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de oorspronkelijk situatie.

	<i>Inhoud/ oppervlakte</i>
woning	543 m ³
aangebouwd bijgebouw (berging + garage)	104 m ²
vrijstaande bijgebouw (schuur)	60 m ²
kippenhok	14 m ²

Tabel 1: Oorspronkelijk situatie

Onderstaande figuur toont het zijaanzicht en plattegrond van de oorspronkelijke situatie.



Figuur 4: Oorspronkelijk situatie (plattegrond + aanzicht)

2.2 Aangevraagde situatie

De aangevraagde situatie betreft de bestaande situatie met daarin alle bebouwing die thans is gerealiseerd, al dan niet met de daarvoor benodigde vergunning.

Ten opzicht van de oorspronkelijke situatie is de woning vergroot tot een inhoud van 1285 m³. De vergroting van de woning is gerealiseerd door het voormalige aangebouwd

bijgebouw (berging + garage) bij de woning te betrekken en over de gehele lengte met ca. 1 meter te verbreden. Onder andere de keuken, een nieuwe badkamer en ontspanningsruimte zijn in deze nieuwe aanbouw gerealiseerd. De verdere uitbreiding van de woning bestaat uit een kelder die onder het terras aan de achterzijde van de woning is gebouwd. Deze kelder is ingericht als ontspanningsruimte.

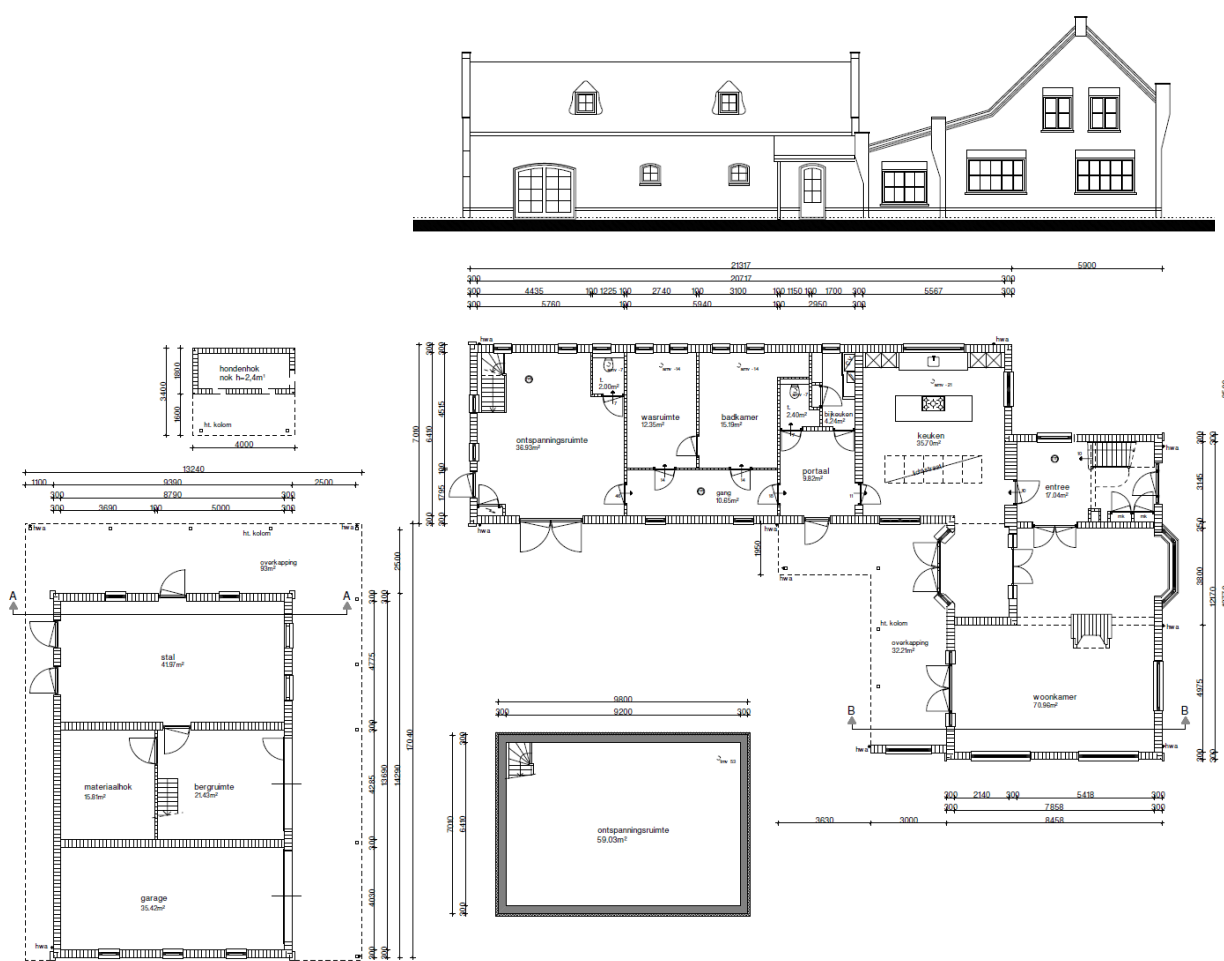
Naast de woning is ook de oppervlakte aan bijgebouwen vergroot. De voormalige schuur achter op het perceel is verbouwd en uitgebreid tot een paardenstal annex garage met een oppervlakte van 226 m². Het voormalige kippenhok is ongewijzigd en doet nu dienst als hondenhok.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de aangevraagde (bestaande) situatie.

	<i>Inhoud/ oppervlakte</i>
woning	1285 m ³
overkapping	32 m ²
vrijstaande bijgebouw (garage + stal)	226 m ²
hondenhok	14 m ²

Tabel 2: Aangevraagde situatie

Onderstaande figuur toont het zijaanzicht en plattegrond van de aangevraagde situatie.



Figuur 5: Aangevraagde situatie (plattegrond + aanzicht)

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant.

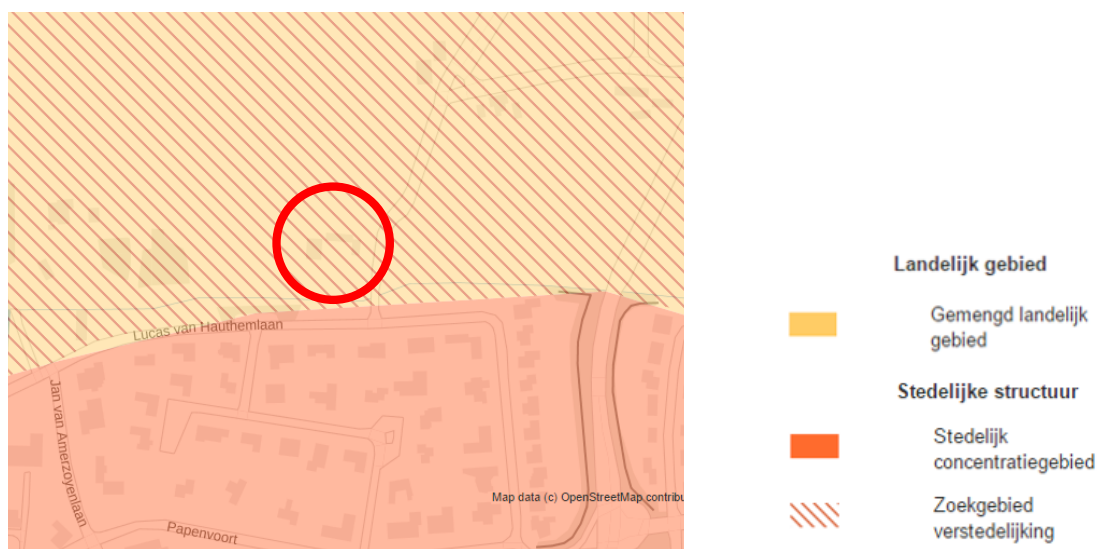
De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en geeft zij haar visie op de ruimtelijke ordening. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Figuur 6: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt conform de SVRO binnen de structuur 'landelijk gebied' op de grens van de stedelijke structuur ('stedelijk concentratiegebied'). De locatie is verder gespecificeerd als 'gemengd landelijk gebied'. Dit gebied kenmerkt zich door een veelheid aan functies. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie

en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties.

Het plangebied is tevens aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Hier geldt in beginsel hetzelfde beleid als voor het 'gemengd landelijk gebied', maar wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

De vergroting van de woning aan Langlaar 4a past binnen de doelstellingen van de SVRO van de provincie Noord-Brabant.

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 als uitwerking van de SVRO de Verordening Ruimte opgesteld.

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) vastgesteld. Op 10 juli 2015 is de Vr2014 opnieuw vastgesteld. In deze meest actuele versie van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

Hierna wordt het plan voor vergroting van de woning aan Langlaar 4a in Nuenen getoetst aan de relevante artikelen uit de Vr2104.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder anderen de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een plan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

Het plangebied (Langlaar 4a te Nuenen) is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Immers worden geen nieuwe woningen toegevoegd, maar wordt een bestaande woning vergroot. De vergroting van de woning vindt bovendien (groten)deels plaats in bestaande (bij)gebouwen. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik. De renovatie van de woning draagt niet bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap aangezien er sprake is van legalisatie van bestaande bebouwing die reeds jaren in het veld aanwezig is.

Arikel 7 Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is op grond van de Vr2014 gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Artikel 7.7 bevat de regels voor wonen in gemengd landelijk gebied. Als hoofdregel geldt dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Aan deze hoofdregel wordt voldaan. De ontwikkeling voorziet enkel in de vergroting van een bestaande woning. Het aantal woningen blijft gelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraad van Nuenen is een gemeentedeekkende 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.



Figuur 7: Uitsnede Ruimtelijk Casco Structuurvisie Nuenen c.a.

Binnen het Ruimtelijk Casco ligt het plangebied (cf. het provinciaal beleid) in het 'voor transformatie afweegbaar gebied'. Binnen dit gebied is transformatie van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied (wonen, werken, voorzieningen, etc.) voorstelbaar om te voorzien in de toekomstige ruimtebehoefte van Nuenen.

Het gebied tussen de kernen van Nuenen en Gerwen is conform het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant tevens voorzien van een 'groene geleiding'. Deze is gekoppeld aan de 'ecologische verbindingszone' Hooidonksche Beek. De groene geleiding is erop gericht bij toekomstige 'rode' ontwikkelingen binnen het gebied de ruimtelijke scheiding tussen Nuenen en Gerwen te behouden.

Ter plaatse van het plangebied is binnen het Ruimtelijk Casco tevens de aanduiding 'doorzichten richting landschap' opgenomen. Dit betekent dat de bestaande relatie tussen

de dorpsrand van Nuenen en het landschap op deze plek voor de toekomst behouden dient te blijven.

De vergroting van de woning aan Langlaar 4a is niet strijdig met de doelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie en de gestelde randvoorwaarden.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

De vergroting van de woning vindt plaats binnen de grenzen van het bestaande perceel dat al is bestemd voor 'Woondoeleinden'. Het gebruik van de grond wijzigt niet. Op grond hiervan kan worden aangenomen dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij zowel het bestaande als het toekomstige gebruik. Een bodemonderzoek ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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.

De woning aan Langlaar 4a wordt ontsloten door een weg die is ingericht als fietspad. Bovendien wordt de woning aan de achterzijde vergroot. Op grond hiervan kan zonder nader akoestisch onderzoek geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering is voor de ontwikkeling.

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen of afwijken van een bestemmingsplan, 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'.

Voorliggende ontwikkeling voorziet niet in de bouw van woningen. De bestaande woning wordt slechts vergroot. Het plan draagt in 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering.

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 landelijke risicokaart (<http://www.risicokaart.nl/>) is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen risicovolle transportroutes in de buurt. Derhalve zijn er met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te voorzien.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een ruimtelijke scheiding noodzakelijk tussen milieubelastende 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. De invloed van (mogelijke) milieubelastende functies op de omgeving dient inzichtelijk te worden gemaakt.

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

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Verkeer en parkeren

Ten aanzien van het aspect verkeer is van belang dat de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling is afgestemd op de feitelijk ontsluitingssituatie. Ter plaatse van Langlaar 4a is de weg ingericht als fietspad. Dit fietspad is verboden voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van verkeer met de bestemming Langlaar 4a. De vergroting van de woning de woning leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve blijft de feitelijke ontsluitingssituatie voldoen.

Op het perceel van Langlaar 4a is ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

4.8 Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot zowel het waterbeleid als de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010- 2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten
- Voldoende water
- Natuurlijk water
- Schoon water
- Schone waterbodem
- Mooi water

Binnen de kerntaken vormen het voorkomen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Op grond van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' valt de beoogde ontwikkeling binnen de categorie projecten waarbij de toename van verhard oppervlak kleiner is dan 2000 m². t. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor deze categorie ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Het Waterschap streeft naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

Het afvalwater afkomstig van de projectlocatie zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. In de huidige situatie is thans sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Met de beoogde vergroting van de woning zal het afvalwater niet toenemen.

Uit het Gemeentelijk Waterplan en het bijbehorende uitvoeringsprogramma volgen geen specifieke, aanvullende uitgangspunten, randvoorwaarden of doelstellingen voor het plangebied of de beoogde ontwikkeling.

Op grond van voorgaande zijn vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten.

4.9 Flora en fauna

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

In de (directe) omgeving van het plangebied liggen geen beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft de Strabrechtse Heide en Beuven op meer dan 8 kilometer van het plangebied.

Daarnaast ligt het plangebied ook niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS-gronden liggen op meer dan 300 meter. Gelet op de afstanden en de aard van de beoogde ontwikkeling zijn effecten op Natura2000-gebieden en EHS uit te sluiten.

Het plangebied grenst wel aan de Ecologische verbindingszone (EVZ) Hooidonksche Beek. Omdat het planvoornemen geen negatief effect heeft op het watersysteem van de Hooidonksche Beek vormt de ligging van de EVZ op korte afstand van het plangebied geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Ten aanzien van de bescherming van mogelijk aanwezige beschermde soorten, is relevant dat de feitelijke werkzaamheden reeds zijn voltooid. Immers voorziet de aanvraag in het legaliseren van een ruimtelijk ontwikkeling die feitelijk al is gerealiseerd. Een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten is derhalve overbodig.

N.B. mocht op voorhand verwacht worden dat de kans op het aantreffen van beschermde soorten in het plangebied zeer klein was. De ontwikkeling heeft immers plaatsgevonden op een perceel met bebouwing dat al zeer intensief gebruik werd. Bij de bouwwerkzaamheden zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. In het kader van ruimtelijke plannen dient de archeologische waarde van gebieden te worden beoordeeld en desnoods te worden onderzocht. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden dan wel de trefkans van archeologische vindplaatsen.



Figuur 8: Omgeving plangebied rond 1900 (Bron: Bonnekaarten)

Ter bescherming van mogelijke archeologische vindplaatsen heeft de gemeente Nuenen in 2010 het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg' vastgesteld. Het beleidsplan beschrijft hoe de gemeente Nuenen bij ruimtelijke ontwikkelingen met haar bodemarchief

wil omgaan. Conform de bij het beleidsplan behorende beleidskaart is het gehele grondgebied van de gemeente Nuenen onderverdeeld in zes categorieën met een verschillende waardering van het archeologisch bodemarchief.

Het plangebied Langlaar 4a valt binnen categorie 4: 'Gebied met een middelhoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting (cat 3.) in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m (0,5 m bij esdek).

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een de bodemverstoring van meer dan 2.500 m². Op grond hiervan kan afgezien worden van nader archeologisch onderzoek.

N.B. voorziet de aanvraag in de planologische afwijking van een ontwikkeling die al is gerealiseerd. Bij de uitgevoerde graafwerkzaamheden zijn geen archeologische vondsten gedaan.

5. Uitvoerbaarheid

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het opstellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet nodig is.

Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hieronder vallen ook de gemeentelijke apparaatskosten voor het in procedure brengen van de omgevingsvergunning. Deze kosten worden op grond van de legesverordening op initiatiefnemer verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Nuenen is voornemens de omgevingsvergunning voor vergroting van de woning aan Langlaar 4a te verlenen. 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 gepubliceerd.

Bijlage 1

Motivering legaal opgerichte bebouwing:

- Bouwvergunning 356/77 d.d. 10-08-1977, linkerdeel van de woning;
- Bouwvergunning 95.001 d.d. 11-10-1995, tussenlid (oude situatie) rechts achter de woning en het daaraan vast gelegen bijgebouw in de oude situatie;
- Bouwvergunning 12/1988 d.d. 19-01-1988, kleiner bijgebouw links achter op het perceel

Van de woning is geen bouwvergunning bekend maar deze staat wel op de vergunningstekening in het dossier 95.001.