

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ZORGWONINGEN DE VANK 2015

Inhoud

Hoofdstuk 1 Beschrijving ontwikkeling en locatie

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Huidige situatie locatie
- 1.3. Toekomstige situatie plangebied

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1. Rijksbeleid
- 2.2. Provinciaal beleid
- 2.3. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke aspecten

- 3.1. Stedenbouwkundige inpassing
- 3.2. Volkshuisvesting
- 3.3. Cultuurhistorie en archeologie
- 3.4. Verkeer en parkeren
- 3.5. Groen voorzieningen
- 3.6. Kabels en leidingen, overige belemmeringen

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

- 4.1. Bedrijven en milieuzonering
- 4.2. Geluid
- 4.3. Luchtkwaliteit
- 4.4. Programmatische aanpak Stikstof (PAS)
- 4.5. Externe veiligheid
- 4.6. Bodem
- 4.7. Natuur
- 4.8. Water

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

- 5.1. Economische uitvoerbaarheid
- 5.2. Overleg

Hoofdstuk 1. Beschrijving ontwikkeling en locatie

1.1. Inleiding

Nuenen is een Brabants dorp met een geheel eigen karakteristiek die vooral bepaald wordt door de dorpse sfeer, het aanwezige groen en de historische context. Nuenen heeft een centrum dat een eigen positie inneemt in de regio Eindhoven/Helmond en dat een duidelijke verzorgende functie heeft voor de eigen inwoners.

De thans aan de orde zijnde ontwikkeling betreft de locatie aan de Kerkstraat, Sportlaan, Dwerspad in het centrumgebied van de gemeente Nuenen, (hierna : "de locatie"). Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld om te kunnen komen tot omgevingsvergunningverlening voor de realisatie van 30 zorgwoningen middels een zogenoemde uitgebreide procedure (artikel 2.12. lid 1. onder a. jo 3 Wabo).

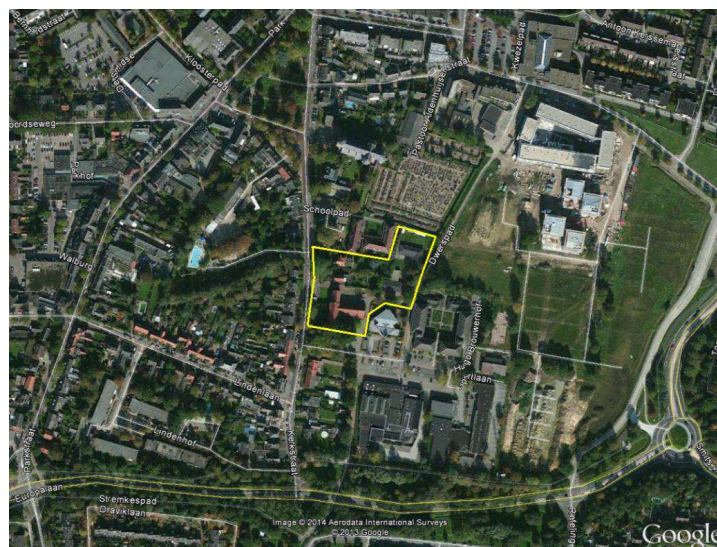
Voor de toekomstige verdere ontwikkeling van deze locatie - bestaande uit voornoemde zorgwoningen alsmede deels gestapelde reguliere woningen - zal bij gelegenheid een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Nuenen Centrum 2012, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemmingen maatschappelijk, verkeer, wonen en waarde archeologie middelhoog. Zowel binnen de bestemming maatschappelijk alsook binnen de bestemming wonen is sprake van een gemeentelijk monument, zijnde gemeenschapshuis de Vank alsmede de naastgelegen woning Kerkstraat nr 5. De voorgestane zorgwoningen kunnen niet binnen de bebouwings- en gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd, zodat aanpassing van het planologisch kader aan de orde is.

1.2. Huidige situatie locatie

De locatie maakt onderdeel uit van het centrum van Nuenen. De bebouwing van c.q. rondom de locatie, bestaat uit een te behouden gemeentelijk monument / gemeenschapshuis de Vank, een te behouden gemeentelijk monument / woonhuis, alsmede diverse te amoveren gebouwen (een woonhuis en de opstallen van de scouting).

In de omgeving van het plangebied zijn diverse woningen aanwezig, deels grondgebonden (b.v. aan de Kerkstraat) en deels in gestapelde vorm bestaande uit 3 en 4 bouwlagen (aan de Kerkstraat en aan het Dwerspad). Aan de Sportlaan zijn gelegen diverse maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kerk, een sportcentrum alsmede een scholencomplex. Het plangebied is deels verhard en deels onverhard en kent vanuit de omliggende straten gezien een vrij gesloten structuur.



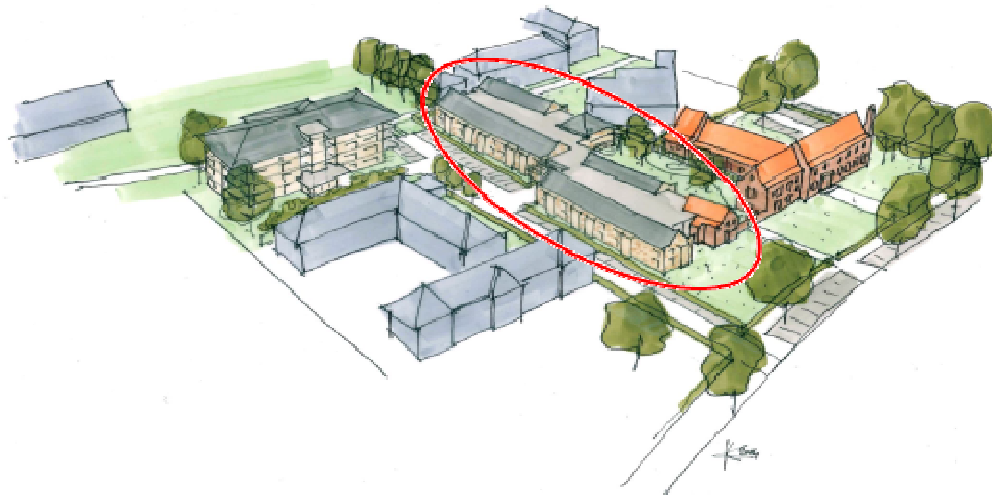
1.3. Toekomstige situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 gestapelde woon(zorg)appartementen.

Deze 30 zelfstandige (zorg)woningen zijn een alternatief voor het traditionele verzorgingshuis, maar worden ingezet voor een bredere doelgroep en kennen een integrale aanpak van wonen, services, welzijn, dienstverlening en zorg. De bewoners hebben een eigen appartement met de mogelijkheid voor (georganiseerde) sociale contacten en dagbesteding in een gezamenlijke ruimte in de directe omgeving alsmede 24 uur permanent oproepbare zorg aan huis.

Het betreft nieuwe bebouwing, afgestemd op aard en omvang van de omliggende bestaande bebouwing in en in de nabijheid van het plangebied. De locatie biedt in de toekomstige situatie tevens ruimte aan parkeren op maaiveld.

De nieuwe bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen. De nieuwbouw in het plangebied is programmatisch gezien een verbetering omdat hiermee wordt voorzien in extra woningen in een gebied met gemengde functies. De locatie is direct aansluitend aan het centrumgebied van Nuenen en invulling hiervan is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ontwikkeling draagt op een vanzelfsprekende wijze bij aan de levendigheid van het gebied.





Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld met hierin een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Deze visie heeft betrekking op :

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-) veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van economische structuur.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op, met als doel te komen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil hiermee vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat uit drie achtereenvolgende stappen. In stap 1 dient te worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan dient in stap 2 te worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling kan worden opgevangen binnen bestaand gebied. Enkel wanneer dit niet (of niet geheel) het geval is komt trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) aan de orde.

Bij de voorgenomen herontwikkeling gaat het om een transformatie van een gebied met de bestemming maatschappelijk en wonen naar een woongebied met zorgwoningen. De onderbouwing dat het bouwplan zowel kwantitatief, maar ook kwalitatief binnen de regionale behoefte past is opgenomen in paragraaf 2.4. Volkshuisvesting. Dat sprake is van benutting van beschikbare gronden door herstructurering c.q. transformatie binnen bestaand stedelijk gebied blijkt uit het feit dat het plan gelegen is in het centrum van Nuenen en aldus in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt aldus volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan trede 2 en is trede 3 (locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied) niet aan de orde. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aldus aan de stappen van de duurzaamheidsladder.

Conclusie rijksbeleid

Het Rijk kiest in de SVIR voor inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft raakvlakken met het zorgvuldig ruimtegebruik (Ladder duurzame verstedelijking). De centrumlocatie voldoet door de herontwikkeling als woningbouwlocatie aan zorgvuldig ruimtegebruik. Voor de overige belangen heeft het bestemmingsplan geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen. Dit plan past dus binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid.

2.2. Provinciaal beleid

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. De StructuurVisie Ruimtelijke Ordening (2010) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). In de (hoofdkaart van de) SVRO is het plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied, waarin de provincie het volgende wil bereiken :

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

In de provinciale Verordening Ruimte 2014 zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels. De algemene regels in de verordening Ruimte gelden altijd en voor heel Brabant en betreffen zorgvuldig ruimtegebruik en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is (voor zover hier van belang) om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten onder andere door verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw in te vullen.

Naast voormelde hoofdkaart zijn er vijf themakaarten opgenomen in de Verordening Ruimte. Voor het plangebied is van belang de themakaart stedelijke ontwikkeling, met hierop bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen. Het plangebied is aangeduid als *'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'*, waar het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Op overige themakaarten is het plangebied niet aangeduid.

Onderhavig plan maakt de realisatie van zorgwoningen op een centrumlocatie mogelijk. Deze functie past binnen de verstedelijkingsbehoefte. Derhalve sluit onderhavige ontwikkeling aan bij het beleid uit de SVRO.

In artikel 4.2 j.o. artikel 2 lid 1 onder c van de Verordening ruimte staat dat een bestemmingsplan c.q. een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken en die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend mag zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. De locatie voldoet aan deze voorwaarde. Aanvullend hierop is in artikel 4.3. van de Verordening ruimte opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan c.q. voormelde omgevingsvergunning, waarmee wordt voorzien in de nieuwbouw van woningen, een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken, die daaromtrent zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, worden nagekomen. Er moet worden aangegeven hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

2.3 Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Nuenen, wijziging 2015) formuleert de gemeente haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft zij inzicht in de wijze waarop zij deze doelen tot uitvoering wil brengen. Het landelijke en dorpse karakter van Nuenen is de gemeente dierbaar. Nuenen wil graag een groene gemeente blijven met rustieke kernen die zich onderscheiden van het verstedelijkte gebied in de regio.

De bebouwde kom - en met name het centrumgebied - vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van nieuwe ruimtevragen. Bij herstructurerings- en intensiveringsprocessen moet worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat bebouwd gebied. Het is voor de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde kom van belang een goede visie te hebben op de waardevolle groenstructuren. Om bovenstaande functies te kunnen vervullen en tevens te voldoen aan de eisen die de Wro aan de Structuurvisie stelt, is deze in twee delen opgesteld: deel A Ruimtelijke Casco (de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn) en deel B Projectenplan (het uitvoeringsprogramma bestaande uit de ruimtelijke opgave voor korte en middellange termijn, inclusief opsomming van concrete projecten en plannen en wijze van realisatie). Onder het thema wonen en leefomgeving vallen de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het vlak van woningbouw en beheer van de bestaande woongebieden. Kwantitatief wordt de woningbouwopgave mede ingegeven door de behoefte van de stadsregio, wat leidt tot een aanzienlijke bouwproductie voor de gemeente.

Het plangebied is in Deel A 'Ruimtelijk Casco' opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen om aan de behoefte naar woningen en voorzieningen te voldoen is dat deze zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied opgelost moet worden. Het is hierbij van groot belang dat de aanwezige groenstructuren niet uit de kern verdwijnen. Omdat zowel het buitengebied als groenstructuren binnen de bebouwde kom beschermd dienen te worden, moeten alternatieven worden gezocht met betrekking tot de ruimtelijke inrichting. Meervoudig ruimtegebruik, hogere bebouwing en hogere dichtheden kunnen hier soelaas bieden, zolang het dorpse karakter behouden blijft. Belangrijke concrete aandachtspunten voor het bestemmingsplan zijn verder dat de aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten en de identiteit van het gebied leidend dienen te zijn bij ontwikkelingen in het centrum (dit betreft met name de parken en de linten) en dat maatschappelijke voorzieningen in

het centrum een meerwaarde zijn. In deel B 'Projectenplan' is de locatie de Vank specifiek genoemd bij de uitvoeringsprojecten.

De voorgestane invulling van de locatie past aldus in de Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015.

Hoofdstuk 3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

De gemeente Nuenen heeft het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) opgericht voor grote (nieuwbouw) plannen binnen de gemeentegrenzen. Hierin zijn vertegenwoordigd stedenbouw, welstand en monumenten. Doel is om vanuit de gemeente in de ontwerpfase de voorliggende plannen te toetsen en daarmee de ruimtelijke kwaliteit hiervan te borgen. Na goedkeuring van het plan door het TRK kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Het voorliggende plan is in meerdere sessies besproken met het TRK hetgeen inmiddels heeft geleid tot een positief advies op het plan, voorzover dit betreft de 30 zorgwoningen.

Het stedenbouwkundig plan waarvan het nu voorliggende bouwplan van de Savant woningen een onderdeel uitmaakt - voorziet in handhaving van het gemeentelijk monument De Vank (Kerkstraat 5-7), een historisch waardevol ensemble, alsmede de nieuwbouw van een complex beschermd wonen voor SavantZorg in oost-west richting en een appartementengebouw in 4 lagen aan de noordzijde.

In het verleden zijn al gesprekken geweest met het TRK over de stedenbouwkundige opzet naar aanleiding van het plan "Beusen". Hier is destijds een akkoord bereikt over de opzet. Het TRK heeft geoordeeld dat het voorliggende plan verbeteringen op het voorgaande plan bevat, met name de verbinding/doorkijk die wordt gelegd naar het Dwerspad en het toekomstige plan De Luistruik, en vanwege de kleinere volumes aan deze zijde (ten opzichte van het grote gebogen blok op deze plek in het plan Beusen).

Het historische ensemble De Vank is beeldbepalend voor de locatie aan de Kerkstraat. Het bestaat uit een hoofdgebouw met een kap in de langsrichting en een parochiewoning met een dwarskap. Deze twee gebouwen zijn verbonden met een tuinmuur met een centrale poort naar het achtererf. Het complex is opgetrokken in een rode baksteen en gedekt met natuurrode (romaanse) pannen. De architectuur van het complex is aan te merken als behorende tot de Delftse School. Aan de andere zijde van de parochiewoning staat momenteel een voormalige directeurswoning voor de daarnaast gelegen school. Deze is niet meer als zodanig in gebruik en is heeft geen monumenten status.

De nieuwbouw van SavantZorg bestaat uit 2 woonlagen met een kap en wordt opgetrokken in een licht genuanceerde taub kleurige steen. De kap wordt gedekt met een gesmoorde antraciete pan. Deze kleurstelling is bewust bescheiden gekozen om het monumentale ensemble met haar rode metselwerk en pannendak in het beeld te laten spreken en haar voorname positie daar mee te behouden. Het bouwvolume van SavantZorg ligt in oost-west richting en gaat een interactie aan met het gemeentelijk monument: de voormalige pastorie wordt geïntegreerd in het nieuwbouw plan en door een verspringing in het bouwvolume van de nieuwbouw ontstaat een beschutte binnentuin tussen de nieuwbouw en het ensemble van Kerkstraat 5-7. Deze tuin heeft een belangrijke functie voor de bewoners van de beschermde woonvorm. De voormalige parochiewoning krijgt een bijzondere functie in het complex om daarmee haar positie te onderstrepen : hier komt per verdieping de gemeenschappelijke buurtkamer van de betreffende woonetage. De staande kopgevel van de nieuwbouw aan de Kerkstraat staat op nagenoeg de exacte positie aan de straat als de voormalige directeurswoning. Tussen de nieuwbouw en het monument Kerkstraat 7 wordt een verbinding gemaakt. Deze ligt ruim terug om de eigenständigkeit van het monument te waarborgen. Het TRK heeft geoordeeld dat de nieuwbouw qua oriëntatie, schaal en massagedeling goed bij de locatie past, en dat de eigenständigkeit van het monument voldoende gerespecteerd wordt.

Als hierboven aangegeven wordt er een verbinding gemaakt tussen de Kerkstraat en het Dwerspad, die aansluit op de toekomstige ontwikkeling van de Luistruik ter hoogte van het plan De Vank (overzijde van het Dwerspad). Dit is in de vorm van een pad die fungeert als ontsluiting voor de twee nieuw geplande gebouwen in het plan. Voor langzaam verkeer is er een doorgang naar het Dwerspad en de Luistruik. Er wordt hiermee een kwaliteit toegevoegd aan de omgeving die het plan overstijgt.

Het beeld aan de Kerkstraat sluit naar oordeel van het TRK goed aan op de korrelgrootte en sfeer van de Kerkstraat. Het groene karakter van de Kerkstraat blijft gehandhaafd, de huidige voortuinen behouden hun functie als voortuin hetgeen gezien wordt als een positieve kwaliteit.

3.2 Volkshuisvesting

3.2.1. Het provinciaal kader, provinciale prognoses

De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de basis voor het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken, conform de provinciale Verordening Ruimte 2014 (VR 2014). In artikel 4.3 VR 2014 wordt aangegeven, dat in bestemmingsplannen moet worden verantwoord hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionale afspraken en de bestaande harde plancapaciteit.

Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten maximaal 100% aan harde plancapaciteit (vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen) hebben voor de 10-jaarsperiode. Vanuit de praktijk blijkt het hierbij realistisch om zo'n 130% aan zachte plancapaciteit te hebben om – als gevolg van wijzigingen/aanpassingen tijdens bestemmingsplanprocedures – uiteindelijk 100% plancapaciteit te kunnen realiseren (in de 10-jaarsperiode).

Uit de provinciale prognose blijkt dat Noord-Brabant de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave wacht. Tot 2025 zal de woningvoorraad met 10.000 woningen per jaar moeten groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit de nieuwste gegevens blijkt dat de bevolking van Noord-Brabant tot 2040 iets harder zal groeien dan verwacht. Dat komt vooral doordat de levensverwachting naar boven toe is bijgesteld. Ook worden hogere buitenlandse migratiesaldi verwacht. Na 2040 neemt het inwonertal iets af. (<http://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2014/oktober/bevolkingsprognose-2014.aspx>).

Uit de Provinciale cijfers blijkt dat voor Nuenen nog een groei in inwoners wordt verwacht tot 2020. In de periode tot 2024 blijkt het aantal inwoners nagenoeg gelijk :

Bijlage C

Indicatie van de toename van de bevolking per gemeente, 2005-2030

	feitelijke bevolking			prognose van de bevolking			toename bevolking 2014-2024	groei index 2014 - 2024 (2014=100)
	2005	2010	2014	2020	2025	2030		
Nuenen c.a.	23.180	22.215	22.620	22.730	22.565	22.160	-55	99,8

Het aantal huishoudens in Nuenen zal volgens de meest recente Provinciale cijfers wel stijgen van 9800 in 2014 tot 10.555 in 2024 en 10.610 in 2030 :

Provincie Noord-Brabant																			
Indicatie totaal aantal huishoudens, 2014-2030																			
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																			
Totaal per gemeente, 2014-2030																			
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Nuenen c.a.	9.800	9.895	10.005	10.120	10.180	10.265	10.325	10.390	10.435	10.490	10.515	10.555	10.595	10.635	10.635	10.620	10.610		

Uit de Provinciale gegevens betreffende huishoudens ontwikkeling blijkt met name een stijging van de eenpersoonshuishoudens in de periode van 2014 tot 2030 :

Provincie Noord-Brabant																			
De huishoudensontwikkeling in Noord-Brabant, 2014-2030																			
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																			
NUNEN C.A.																			
Huishoudens naar type, 2014-2030																			
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
eenpersoonshuishoudens	2.680	2.755	2.865	2.980	3.030	3.130	3.195	3.280	3.350	3.420	3.465	3.545	3.620	3.705	3.760	3.780	3.825		
samenwonenden	6.540	6.535	6.540	6.525	6.530	6.515	6.500	6.485	6.470	6.450	6.435	6.390	6.350	6.290	6.235	6.185	6.125		
- zonder kind(eren)	3.705	3.735	3.770	3.785	3.820	3.835	3.855	3.865	3.870	3.885	3.890	3.875	3.865	3.845	3.820	3.795	3.770		
- met kind(eren)	2.830	2.805	2.770	2.740	2.715	2.675	2.645	2.620	2.600	2.570	2.545	2.515	2.480	2.445	2.415	2.390	2.360		
eenouderhuishoudens	555	575	575	585	590	590	595	590	590	590	585	590	590	605	610	615	620		
overige huishoudens ¹⁾	30	30	30	30	25	25	30	35	30	30	30	30	35	30	35	35	40		
totaal aantal huishoudens	9.800	9.895	10.005	10.120	10.180	10.265	10.325	10.390	10.435	10.490	10.515	10.555	10.595	10.635	10.635	10.620	10.610		
totale bevolking	22.620	22.660	22.695	22.725	22.735	22.735	22.730	22.715	22.690	22.655	22.615	22.565	22.505	22.430	22.350	22.260	22.160		
gemiddelde huishoudensgrootte ²⁾	2,31	2,29	2,26	2,24	2,23	2,21	2,20	2,18	2,17	2,15	2,14	2,13	2,12	2,10	2,09	2,09	2,08		

De Provinciale gegevens betreffende de leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkeling in geheel Brabant geven voor de periode van 2014 tot 2030 aan een stijging van 55+ ers van 31,3% naar 38,6% en een stijging van 65+ ers van 18,0 % naar 25%. Voor de gemeente Nuenen wordt voor de periode van 2014 tot 2030 uitgegaan van een stijging van 55+ ers van 38,3% naar 49,8% en een stijging van 65+ ers van 22,8 % naar 34,8%. :

Provincie Noord-Brabant																	
De ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant, 2014-2030																	
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)																	
NUEEN C.A.																	
Leeftijdsspecifieke bevolkingsontwikkelingen, 2014-2030																	
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Leeftijd (%)																	
0-14 jaar	15,6	15,2	14,8	14,5	14,4	14,1	14,0	13,9	13,9	13,8	13,8	14,0	14,0	14,0	14,1	14,1	14,1
15-29 jaar	14,2	14,1	14,0	13,8	13,6	13,6	13,5	13,3	13,0	12,8	12,6	12,3	12,0	11,8	11,7	11,5	11,4
30-54 jaar	31,9	31,2	30,6	29,9	29,5	29,0	28,4	27,6	27,3	27,0	26,5	26,0	25,5	25,1	24,8	24,7	24,7
55-64 jaar	15,5	15,7	15,8	16,2	16,2	16,3	16,4	16,7	16,7	16,5	16,5	16,4	16,2	16,0	15,7	15,5	15,0
65-74 jaar	14,3	14,7	15,3	15,4	15,6	15,5	15,5	15,5	15,1	14,9	14,8	15,0	15,2	15,6	15,7	15,9	16,0
75+	8,5	9,1	9,6	10,2	10,8	11,6	12,2	13,0	14,1	14,9	15,7	16,4	17,1	17,5	18,0	18,3	18,8
55+	38,3	39,5	40,7	41,8	42,6	43,4	44,1	45,2	45,9	46,3	47,0	47,8	48,5	49,1	49,4	49,7	49,8
65+	22,8	23,8	24,9	25,6	26,4	27,1	27,7	28,5	29,2	29,8	30,5	31,4	32,3	33,1	33,7	34,2	34,8
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Kortom, de gemeente Nuenen zal de komende jaren te maken krijgen met een vergrijzing van de bevolking, fors boven het Provinciale gemiddelde. Dit verklaart de forse toename in de vraag naar woonvormen die aansluiten bij de vraag van de oudere woonconsument.

Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen beschermd wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen.

De vraag naar *beschermd wonen* geeft voor Nuenen c.a. het navolgende beeld :

Provincie Noord-Brabant			
Beschermd, beschut, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant; een indicatie van de ontwikkeling van de vraag (2012-2030)			
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)			
BESCHERMD WONEN, GEMEENTEN			
Bij het beschermd en beschut wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeg- of verzorgingsinstelling.			
Bij het verzorgd wonen en het geschikt wonen gaat het veelal om reguliere woningen, die onder het label 'verzorgd' of 'geschikt' beschikbaar moeten komen.			
OPGAVEN			
	2012-2024	2024-2029	2012-2029
	op basis van de ontwikkeling van de vraag		
Nuenen c.a.	120	45	165

De vraag naar *verzorgd wonen* geeft het navolgende beeld :

Provincie Noord-Brabant			
Beschermd, beschut, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant; een indicatie van de ontwikkeling van de vraag (2012-2030)			
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)			
VERZORGD WONEN, GEMEENTEN			
Bij het beschermd en beschut wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeg- of verzorgingsinstelling.			
Bij het verzorgd wonen en het geschikt wonen gaat het veelal om reguliere woningen, die onder het label 'verzorgd' of 'geschikt' beschikbaar moeten komen.			
OPGAVEN			
	2012-2024	2024-2029	2012-2029
	op basis van de ontwikkeling van de vraag		
Nuenen c.a.	155	40	195

De vraag naar *geschikt wonen* geeft het navolgende beeld :

Provincie Noord-Brabant				
Beschermd, verzorgd en geschikt wonen in Noord-Brabant; een indicatie van de ontwikkeling van de vraag (2012-2030)				
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)				
GESCHIKT WONEN, GEMEENTEN				
Bij het beschermd en beschut wonen gaat het veelal om vormen van niet-zelfstandig wonen, zoals bijvoorbeeld plaatsen in een verpleeg- of verzorgingsinstelling.				
Bij het verzorgd wonen en het geschikt wonen gaat het veelal om reguliere woningen, die onder het label 'verzorgd' of 'geschikt' beschikbaar moeten komen.				
OPGAVEN				
	2012-2024	2024-2029		2012-2029
	op basis van de ontwikkeling van de vraag			
Nuenen c.a.	695	135		830

De Provincie geeft hierbij aan :

“Demografische ontwikkelingen en alles wat hiermee samenhangt zullen de komende tijd een grote rol spelen op de regionale agenda. Hierbij gaat het er om, de bewustwording omtrent het veranderend demografisch perspectief te blijven vergroten. In lijn hiermee is het van belang in regionaal verband de effecten van de aanstaande demografische ontwikkelingen (verder) in beeld te brengen en gezamenlijk te werken aan het verkennen en ontwikkelen van regionale strategieën, gericht op het tijdig inspelen op en het begeleiden van de demografische transitie.”

Voor de gemeente Nuenen is het beeld duidelijk : de samenstelling van de bevolking zal over tien jaar wezenlijk anders zijn dan tien jaar geleden: meer ouderen, minder jongeren en kleinere huishoudens.

Gezien de veranderende leeftijdssamenstelling van de Nuenense bevolking wordt ook door de Provincie aangegeven dat concrete behoefte bestaat aan zowel (niet zelfstandig) beschermd wonen alsook (zelfstandig) verzorgd en/of geschikt wonen. Het zijn juist deze woonvormen die binnen het woningbouwplan de Vank worden ingevuld.

3.2.2. Regionaal beleid

Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022

In 2013 is het Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022 vastgesteld. Voor het Stedelijk Gebied geldt het zogenaamde Bestuursconvenant Stedelijk Gebied Eindhoven, ofwel BSGE-convenant (eerder BOR-convenant geheten) waarin afspraken zijn gemaakt over een herverdeling van aantallen woningen. Het Stedelijk Gebied heeft op basis van de nieuwe provinciale prognose en de afspraken van het BSGE-convenant een nieuwe herverdeling gemaakt. De resultaten van het bovenstaande zijn het in het geactualiseerde Regionaal woningbouwprogramma opgenomen, met voor Nuenen als uitkomst in de periode 2012 – 2021 een totaal van 1.398 woningen.

Regionaal woningmarktonderzoek van SRE 2012

In het regionaal woningmarktonderzoek van SRE d.d. 29 maart 2012, "Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant" is over ouderen te lezen :

4.2. Ouderen

Al eerder zagen we dat de groep ouderen de komende jaren sterk zal gaan toenemen. De verhuiscens onder de ouderen is beperkt. Maar hoe ouder, hoe vaker een zorgvraag een rol gaat spelen. Hoe ouder, hoe minder vaak men een koopwoning wenst. Van de huishoudens tussen de 55-64 jaar die aangeven te willen verhuizen, geeft een meerderheid aan op zoek te zijn naar een koopwoning. Rond de vijftigjarige leeftijd loopt de verhuisgeneigdheid terug. De ouderen vanaf 65 jaar willen pas gaan verhuizen als de zorg een rol gaat spelen. Er is maar een beperkt aandeel van de zilveren generatie die aangeeft dat men de woning wil verkopen om het geld aan andere zaken te kunnen besteden.

Regionale Agenda Wonen 2013

In deel A van de Regionale Agenda Wonen van de regio Eindhoven van 27 november 2013 wordt ook de nadruk gelegd op het actualiseren van het Regionaal Woningbouwprogramma en het maken van nieuwe regionale woningbouwafspraken op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Wat betreft wonen, welzijn en zorg gaat men aan de slag met het verder in beeld brengen van de (sub)regionale opgave rondom beschermd, verzorgd en geschikt wonen. In dit kader is aan de orde :

- Plannen voor (sloop en nieuwbouw) van instellingsplaatsen (beschermd en verzorgd wonen) beter in beeld brengen/aanvullen;
- De realisatie vanaf 2010 beter in beeld brengen/aanvullen. In de matrix extra kolommen opnemen om de realisatie te kunnen invullen, zodat vanaf komend jaar deze gegevens meteen in beeld zijn.
- Inventariseren wat gemeenten nog meer doen dan nieuwbouw om de opgave voor wonen met zorg en welzijn in te vullen.
- Kijken hoe de restopgave voor beschermd, verzorgd en geschikt wonen kan worden ingevuld.
- Blijven volgen van de plannen en realisatie van beschermd, verzorgd en geschikt wonen de komende jaren.

Op basis van de inventarisatie wordt een plan van aanpak door de regio (gemeenten) opgesteld voor het realiseren van beschermd en verzorgd wonen.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

De vigerende gemeentelijke Woonvisie is de 'Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020', ofwel Woonvisie 2013-2020, bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren en met hierin inzicht in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt en ambities voor het woonbeleid voor de periode 2013-2020. Het is een integraal plan om het wonen in Nuenen zo aangenaam en aantrekkelijk mogelijk te maken en vormt het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert en is dus van belang voor de locaties die in de toekomst in ontwikkeling worden genomen om aan de woonbehoefte te voldoen.

Het woonmilieu van de gemeente Nuenen moet hoogwaardig, evenwichtig en gevarieerd zijn. Nuenen heeft een groen karakter, veel monumenten en relatief ruime kavels. Dit bepaalt de sfeer waarin er gewoond wordt. De gemeente Nuenen wil dat iedereen gelijke kansen heeft om in Nuenen te wonen en te participeren. De gemeente streeft ernaar dat de woningvoorraad zoveel mogelijk aansluit bij de woonwensen van de inwoners van Nuenen. Ook streeft de gemeente ernaar dat nieuwbouw zo duurzaam en energiezuinig mogelijk is.

De tijd van grootschalige uitbreidingswijken om te voorzien in de toenemende woningbehoefte is mogelijk definitief voorbij. Door vergrijzing/gezinsverdunding blijft er behoefte aan uitbreiding, maar op kleinere schaal dan de laatste decennia. Het toevoegen van nieuwe woningen moet met name gebeuren op de inbreidingslocaties. Alleen Nuenen-West, het plan waarin de opvang van de behoefte uit Eindhoven is opgenomen, is een uitbreidingsplan.

3.2.4. Maatschappelijke trends

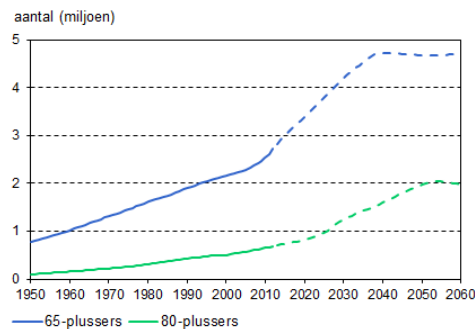
Maatschappelijke trends: algemeen

Duidelijk is dat op het gebied van volkshuisvesting thans sprake is van een aantal maatschappelijke trends. Voor wat betreft de in het plangebied voorziene ontwikkeling kunnen worden genoemd :

- De bevolkingsontwikkeling. De dubbele vergrijzing die na 2010 nog toeneemt, het groeiende aandeel één- en tweepersoonshuishoudens, de groei van het aandeel allochtonen maar ook de verminderde groei van de bevolking gaan het komende decennium het wonen beïnvloeden.

- De sociaal-culturele ontwikkeling van individualisering gaat na 2010 nog verder en vertaalt zich voor wonen in nog meer differentiatie van woonwensen en woonmilieus.
- Vermaatschappelijking van de zorg.
- Senioren en mensen met functiebeperkingen blijven steeds vaker zelfstandig in hun wijk/stadsdeel wonen. Door voldoende ondersteuning en zorg op maat thuis te ontvangen kan men (langer) meedoen in de maatschappij.

Ook uit cijfers van het Ministerie van VWS blijkt dat landelijk sprake zal zijn van een sterke toename van 65-plussers (bron : www.nationaalkompas.nl/bevolking/vergrijzing/toekomst/) Vanaf 2013 zal het aantal ouderen versneld toenemen (zie onderstaande figuur) :



Volgens de [CBS Bevolkingsprognose](#) zal het aantal 65-plussers toenemen van 2,7 miljoen in 2012 tot een hoogtepunt van 4,7 miljoen in 2041. Dit komt door de vergrijzing van de bevolking als de baby-boomers (mensen geboren tussen 1945 en begin jaren 70) de grens van 65 jaar overschrijden.

De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen sterk stijgen en vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijzing). In 2040, het hoogtepunt van het aantal 65-plussers, is naar schatting 26% van de bevolking 65-plusser, waarvan een derde ouder is dan 80 jaar. Ter vergelijking: in 2012 is het percentage 65-plussers nog 16%, waarvan 25% 80-plus is.

De vergrijzing zal in 2040 op zijn top zijn. Ouderen bereiken een steeds hogere gemiddelde leeftijd, wat tot gevolg heeft dat een steeds groter deel van de bevolking zorgafhankelijk wordt. De budgetten voor zorg en bijvoorbeeld woningaanpassingen zullen niet oneindig meestijgen. Zelfredzaamheid wordt in het zorg- en Wmo-beleid een steeds belangrijker uitgangspunt.

Maatschappelijke trends: toename in dementie

Een andere voor het ontwikkelingsplan en de hierin vervatte zorgcomponenten relevante ontwikkeling betreft de toename in dementie. Op basis van cijfers van GGD Zuid Oost Brabant kan worden gesteld, dat sprake zal zijn van een verdubbeling van het aantal mensen met dementie in Nederland tussen 2014 en 2040. Dit beeld geldt ook voor de gemeente Nuenen.

Prognose aantal mensen met dementie in Nederland, provincie en regio Zuidoost-Brabant

Absolute aantallen en toenamepercentages ten opzichte van 2013

	2013	2014	(%)	2020	(%)	2030	(%)	2040	(%)
Nederland	256845	263800	3%	310622	21%	426103	66%	538141	110%
Noord-Brabant	37001	38375	4%	46972	27%	64478	74%	80691	118%
Brabant-Zuidoost	11369	11859	4%	14668	29%	19548	72%	24074	112%
Nuenen c.a.	331	352	6%	503	52%	793	140%	984	197%

3.2.5. De vertaling van de cijfers naar concrete woonvormen

Wat betreft het toenemend aantal ouderen kan worden geconcludeerd, dat de diversiteit aan woonwensen ook onder ouderen toeneemt. Ouderen staan voor de keuze om hun eigen woning aan te pas-

sen of te verhuizen naar een kleinere woning. Veiligheid en comfort zijn belangrijke criteria, maar ook de bereikbaarheid van voorzieningen, familie en vrienden. Nu al is een trek waar te nemen van ouderen richting (zorg)voorzieningen, waarbij de stad en dorpscentra in trek zijn vanwege de nabijheid van voorzieningen.

Wat betreft de toenemende zorgvraag kan worden opgemerkt dat extra-muralisering van de zorg een ontwikkeling is, die al jaren gaande is en is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen mensen, met behoefte aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren. Zorgpartijen brengen steeds meer kleinschalige woonvormen en zorg naar de wijk.

Een belangrijke ontwikkeling is ook dat thuiszorg en zelfs verpleeghuiszorg overal mogelijk is. Dankzij de inzet van domotica ontwikkelen zorgpartijen steeds meer aanbod en ondersteuning via internet: hulp kan snel en eenvoudig worden ingeroepen als het nodig is of op afstand worden gegeven. Senioren en zorgvragers kunnen dankzij de techniek en de diensten langer zelfstandig blijven wonen. De keerzijde is dat het risico op vereenzaming toeneemt. Een kleinschalige woonzorgvoorziening is dan vaak een betere oplossing.

3.2.6. Invulling locatie met de (zorg)woningen

Wat betreft de (zorg) woningen is van belang dat de huidige toenemende vergrijzing en daardoor de forse groei van mensen met een chronische aandoening, waaronder mensen met dementie en de toename van eenpersoonshuishoudens van mensen boven de 75 jaar, een belangrijke maatschappelijke trend zijn. Uit de bevolkingsprognose blijkt dat ook binnen de gemeente Nuenen het aantal 75 plussers tussen nu en 2040 aanzienlijk zal stijgen, tot 2030 meer zelfs dan het landelijk gemiddelde. Deze trend, gevoegd bij de wens van mensen om de eigen regie te behouden, en de financiële scheiding tussen wonen en zorg gekoppeld aan een begrenzing van de budgetten voor zorg, maken het ontwikkelen van nieuwe maatschappelijke en economisch houdbare voorzieningen op het gebied van wonen en zorg noodzakelijk.

De zorgwoningen kunnen worden gezien als *“zorgclusterwoning met 24 uren zorg in een woongebouw, met verpleeghuiszorg vanuit een zzp indicatie”* en dragen bij aan de maatschappelijke behoefte en vormen een alternatief voor de traditionele zorghuisvesting. Met als uitgangspunt de autonomie van ouderen en mensen met een beperking wordt een woonomgeving geboden die veilig is, geborgenheid en mogelijkheid van sociaal contact biedt en waar, zo nodig, zorg geboden kan worden. De komende jaren zal het aantal ouderen met een zorgvraag aanzienlijk toenemen. Hierdoor zal ook de vraag naar specifieke (beschermde) woonvormen stijgen. In totaal 33% van de inwoners in de gemeente Nuenen heeft een hoog inkomen (het hoogste percentage van de gemeenten binnen het verzorgingsgebied van Savant). Door middel van het nieuwe woonconcept wil Savant de mogelijkheid creëren dat mensen met een midden en hoog inkomen binnen Nuenen kunnen blijven wonen en hun eigen manier van leven kunnen behouden. Een goed voorzieningenniveau zoals aanwezig in de directe omgeving van de locatie is belangrijk om een integraal pakket van wonen, dienstverlening, ontmoeten en zorg aan te kunnen bieden.

Het betreft een woongebouw met 30 zelfstandige appartementen. Door de lay-out en het voorzieningenniveau van deze zelfstandige appartementen, voorzieningen om elkaar te ontmoeten in 4 'buurtkamers', slimme technologie om dwalen en onrust te verminderen en de afgeschermden tuin rondom het complex zijn deze geschikt voor senioren huurders met een (vergevoerde) vorm van geheugenverlies zoals dementie. Het gebouw is, gelet op de doelgroep uiteraard drempelloos en rolstoel-, en rollatoroegankelijk.

Alle appartementen worden verhuurd voor een huurprijs welke de sociale huurtoeslaggrens teboven gaat. Het % van de maximaal redelijke huur volgens het WWS-puntentellingsysteem, zal door de verhuurorganisatie van Savant Zorg in 2016 vastgesteld worden. Huurders dienen voorts te beschikken over een VPT-indicatie (Volledig Pakket Thuis) en kunnen daarnaast aanvullende services inkopen bij Savant Zorg. De combinatie van zelfstandig huren en de beschermde setting, is op deze schaal nieuw in Nuenen. Het hoofddoel is om wonen en leven van een persoon met dementie te normaliseren en de regie over eigen leven bij de persoon zelf te laten waar mogelijk.

3.2.7. Verhouding bouwplan t.o.v. bestaande bouwplannen in gemeente

Met het bouwplan de Vank is sprake van een uniek zorgaanbod in Nuenen c.a.. Andere projecten in Nuenen, zoals zorgcentrum De Akkers, zorgcentrum Nuenen Zuid en zorglandgoed Opwetten kennen weliswaar eveneens een zorgcomponent, maar zijn qua doelgroep (onder de huursubsidiegrens en/of specifiek bestemd voor jongeren) niet te vergelijken met het aanbod van de Vank, voor de doelgroep van de Vank (senioren en huurwoningen boven de huursubsidiegrens). Aldus is de Vank geen concurrerende ontwikkeling voor enig ander plan in Nuenen, nog los van de vraag in hoeverre de overige plannen daadwerkelijk concreet zijn.

3.2.8. Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013 – 2020

In de raadsvergadering van 13 februari 2014 is de Structuurvisie Wonen vastgesteld. De woonvisie bevat de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid op het gebied van wonen en volkshuisvesting. De sectorale structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Dit onderdeel is nader uitgewerkt in het als bijlage bij de woonvisie behorende uitvoeringsprogramma.

Een andere bijlage van de woonvisie is het 'Woningbouwprogramma gemeente Nuenen 2013'.

In dat woningbouwprogramma is de woningbouwbehoefte voor de gemeente Nuenen over de periode 2014-2023 vastgelegd en toebedeeld aan diverse projecten.

Herontwikkeling van locatie De Vank is wel benoemd in dat woningbouwprogramma maar is in aantal te bouwen woningen op nul gesteld. Dat betekent dat de 30 zorgwoningen waarvoor nu toestemming wordt gevraagd formeel niet passen binnen de Woonvisie. In de Woonvisie is echter de mogelijkheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om van de woonvisie (en het daarin vastgelegde afwegingskader) af te wijken op basis van goede argumenten. Het college heeft rekening houdend met de specifieke vorm van (zorg)woningen die met dit project worden aangeboden en die in Nuenen op dit moment niet voorhanden zijn besloten om in afwijking van de woonvisie toch medewerking te verlenen aan de realisering van deze 30 zorgwoningen. Bij de op handen zijnde evaluatie van het woningbouwprogramma zal er voor worden gezorgd dat het totaal aantal op grond van het woningbouwprogramma voor de periode 2013-2014 te bouwen woningen gelijk blijft. Daarmee wordt er ook voor gezorgd dat wordt gebleven binnen de in het regionale woningbouwprogramma vastgelegde afspraken.

3.2.9. Conclusie

De te ontwikkelen woningtypen sluiten aan op de afspraken die in regionaal en provinciaal verband zijn gemaakt en de inwonersontwikkeling in de gemeente Nuenen. Het plan levert een bijdrage aan de woningbehoefte van de Metropool Regio Eindhoven. Aldus kan ook worden geconcludeerd dat met het bouwplan c.q. dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de criteria van de ladder der duurzame verstedelijking zoals hiervoor beschreven.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

3.3.1. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarden op de locatie betreft de woning Kerkstraat 5, zijnde een gemeentelijk monument. Kerkstraat 5 is onlosmakelijk verbonden met Kerkstraat 7, het hoofdgebouw De Vank. Als onderdeel van het ensemble is Kerkstraat 5 het meest waardevol. Kerkstraat 7 ligt niet binnen het plangebied, maar wel in het gebied dat in een later stadium zal worden ontwikkeld.

Architectuurhistorische waarde

De gebouwen Kerkstraat 5 en Kerkstraat 7 hebben een architectuurhistorische waarde, vanwege de Delftse School-kenmerken. De gebouwen zijn een goed voorbeeld van de architectuur tijdens het interbellum. De gebouwen vallen binnen het oeuvre van de architect De Bever; deze wordt beschouwd

als een van de beste regionale architecten van die tijd. De gebouwen hebben eenheid van ontwerp in volume, materialisering en detaillering en zijn in nagenoeg originele staat.

Stedenbouwkundige waarde

De gebouwen Kerkstraat 5 en 7 vertonen een functionele en ruimtelijke samenhang. De beide gebouwen hebben -als complex- een stedenbouwkundige waarde, vanwege de fraaie proportionering en de plaatsing achter de rooilijn in verhoogde ligging aan de Kerkstraat. De beide gebouwen vormen -als complex- een onderdeel van een historisch stedenbouwkundige structuur in relatie tot de kerk, pastorie, voormalige 'Aloisiuschool' en omliggende woonhuizen. De fraaie beplanting behoort tot het ensemble.

De Vank is van belang uit oogpunt van de plaatselijke geschiedenis en representatief voor de religieuze ontwikkeling van Nuenen.

Deze woning wordt met behoud van beschermenswaardige waarden in het plan(gebied) in overleg met het Team Ruimtelijke Kwaliteit en de monumentencommissie ingepast."

3.3.2. Archeologie

Door de gemeente Nuenen c.a. is het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg opgesteld. Dit beleidsplan beschrijft het archeologiebeleid van de gemeente en geeft aan waar archeologische waarden mogelijk in het geding zijn bij ontwikkelingen. Hiervoor is een archeologische beleidskaart opgesteld, waarop de locatie is aangeduid als categorie 4, zijnde een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Deze gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting 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 die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m–mv.

Blijkens bijgevoegde tekening is het thans aan de orde zijnde bouwplan van de zorgwoningen met een footprint van 1450 m² aanzienlijk kleiner dan 2.500 m² zodat een separate vergunning op dit onderdeel niet nodig is. Zelfs als rekening wordt gehouden met enige graafwerkzaamheden ten behoeve van riolering en leidingen (Leidingtracé riool ca. 125m1 lengte x 1,20m1 breedte = 150m² bodemingreep en Leidingtracé Nuts leidingen ca. 125m1 lengte x 0,60m1 breedte = 75m² bodemingreep) wordt de maatvoering van 2.500 m² niet bereikt.

Dit wordt ook niet anders indien reeds nu de eventuele toekomstige nieuwbouw met reguliere appartementen met een footprint van ca 700 m² zou worden meegenomen in de afweging. De invulling op termijn van het bestaande gebouw de Vank met woningen leidt niet tot graafwerkzaamheden en heeft aldus geen invloed op de beoordeling zoals hiervoor beschreven.



Dit laat uiteraard volledig onverlet het feit dat op het moment dat tijdens uitvoeringswerkzaamheden archeologische vondsten worden aangetroffen, dit dient te worden gemeld aan de gemeente en hierdoor alsnog een onderzoeksverplichting ontstaat.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De direct aan de locatie gelegen Kerkstraat heeft een functie voor het doorgaande verkeer van en naar het centrum van Nuenen. Het bouwplan wijzigt niets aan de omliggende verkeersstructuur, waarbij gezien de relatief beperkte toevoeging van woningen en de vrijwel directe ontsluiting van het plangebied op Kerkstraat / Sportlaan ook geen sprake is van enig relevant verkeerskundig aspect.

Volgens de CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) genereren de 30 zorgwoningen 71 motorvoertuigbewegingen per etmaal (2,35 per zorgwoning). Een verkeerstelling uit 2013 op de Kerkstraat ter hoogte van de Vank toont een gemiddelde weekdag intensiteit van 2211 mvt/etm. Een toename van 71 mvt/etm heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor het verkeer op de Kerkstraat of in de directe omgeving.

Indien tevens zou worden uitgegaan van de in de nabijheid van de zorgwoningen geplande 16 reguliere appartementen, dan kan worden vastgesteld dat deze 16 appartementen 109 motorvoertuigbewegingen per etmaal (6,8 per appartement) genereren.

Dit leidt – in combinatie met de zorgwoningen – tot een totaal van 180 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ook een toename van 180 mvt/etm heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor het verkeer op de Kerkstraat of in de directe omgeving.

Parkeren

Het is in het kader van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het parkeren en in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang rekening te houden met in de directe omgeving van de Savant zorgwoningen voorzienbare ontwikkelingen en bestaande afspraken.

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De toename in de parkeerbehoefte ten gevolgen van de zorgwoningen, appartementen en grondgebonden woningen wordt op eigen terrein opgelost.

De 30 (zorg)woningen kennen een parkeernorm van 1.1 pp per woning en aldus een parkeerbehoefte van 33 plaatsen (24 pp bewoners en 9 pp bezoekers).

De 16 reguliere appartementen kennen een parkeernorm van 1.5 pp per woning (1.2 pp bewoners parkeren = 20 plaatsen en 0.3 bezoekers parkeren = 5 plaatsen) en aldus een parkeerbehoefte van 25 plaatsen. Onder het gebouw zal een parkeerkelder met 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat elders op het terrein ruimte moet zijn voor 5 parkeerplaatsen.

Voor de “regenboog” kerk dient op basis van bestaande afspraken te worden voorzien in 13 parkeerplaatsen. Voor wat de Vank betreft zal tegelijk met de ontwikkeling c.q. planherziening voor de 16 appartementen sprake zijn van een bestemmingswijziging 6 grondgebonden woningen. Uitgaande van een parkeernorm van 1.5 brengt dat een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen.

Voor de Vank is op basis van afspraken uit het verleden een vastgestelde minimale parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen aan de orde. Daarom wordt, ondanks dat de 6 grondgebonden woningen een parkeerbehoefte hebben van 9, uitgegaan van 18 parkeerplaatsen.

Het vorenstaande leidt tot een parkeerbehoefte bij herontwikkeling van zorgwoningen en reguliere woningen van:

- zorgwoningen bewoners	24 pp
- zorgwoningen bezoekers	9 pp
- appartementen bewoners	20 pp
- appartementen bezoekers	5 pp
- regenboog	13 pp
- de Vank 6 woningen	18 pp
Totaal	89 pp

Van de 89 benodigde parkeerplaatsen kunnen 20 plaatsen in de parkeerkelder worden gevonden, zodat bij herontwikkeling van zorgwoningen en reguliere woningen op maaiveld een parkeerbehoefte van 69 plaatsen resteert.

Uitgaande van enkel de ontwikkeling van de zorgwoningen en de woningen in de Vank leidt dit tot een parkeerbehoefte van:

- zorgwoningen bewoners	24 pp
- zorgwoningen bezoekers	9 pp
- regenboog	13 pp
- de Vank 6 woningen	18 pp
Totaal	64 pp

Indien geen sprake is van reguliere appartementen zal ook geen sprake zijn van een parkeerkelder en zal de gehele parkeerbehoefte van 64 plaatsen op maaiveld moeten worden gerealiseerd.

Overigens is voor het aspect verkeer en parkeren ten deze nog relevant dat :

- de aanwezige parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van de parkeerkelder.
- de ontsluiting van het perceel op de openbare weg zal worden uitgevoerd middels een uitritconstructie.
- voor de zorgwoningen op eigen terrein een fietsenstalling wordt gerealiseerd, waarvan de fietsenstal voor de bezoekers is gepositioneerd nabij entree d.m.v. fietsenrek.



De bovenstaande afbeelding laat zien dat 63 openbare parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden (dit is exclusief reguliere appartementen, hiervoor is ruimte voor 5 bezoekersparkeerplaatsen gereserveerd). Aan de Sportlaan worden 10 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met het aanwezige voetpad.

Conclusie is dat in beide gevallen (dus zowel autonome ontwikkeling van de zorgwoningen alsmede integrale ontwikkeling van zorgwoningen met reguliere woningen) de nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen volledig kunnen worden gerealiseerd op de locatie (op eigen terrein en op de bestaande ter plaatse aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte).

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Groen voorzieningen

In het ontwerp is rekening gehouden met het in de gemeentelijke structuurvisie, het gemeentelijk groenstructuurplan alsmede het bomenbeleidsplan beschreven beleid.

In de directe nabijheid van de te realiseren bebouwing is sprake van 1 waardevolle boom, naast het kerkelijk centrum 'De Regenboog'. De 'Tante An-boom' is geplant op 14 november 1999 ter gelegenheid van de 100e verjaardag van mevrouw Van der Hoek. Deze te behouden monumentale boom zal worden behouden en - voor zover nodig gezien de afstand tot de bouwlocatie - op de juiste wijze beschermd worden. De zes waardevolle bomen in de directe omgeving van de locatie blijven eveneens behouden. Daar waar nodig zullen zij ook beschermd worden.

In de definitiefase zal daar waar nodig (nadere) inventarisatie en inmeting van deze bomen plaatsvinden. Zo nodig zal een inpasbaarheidsonderzoek plaatsvinden. In de ontwerpfase zal worden beoordeeld of de bestaande bomen met het voorgenomen ontwerp duurzaam in stand gehouden kunnen worden en of aanpassingen aan het ontwerp of constructies nodig zijn om dit te realiseren. Eventueel zal een Bomeneffectanalyse (BEA) worden uitgevoerd. In de voorbereidingsfase zal daar waar nodig sprake zijn van een boombeschermingsplan en eventueel benodigde vergunningen worden geregeld. In de realisatiefase zal vakbekwaam toezicht worden gehouden indien en voorzover aantasting van de bomen is te voorzien.

Van levering van openbaar gebied en/of openbaar groen is geen sprake. Aldus zijn afspraken omtrent beheer en onderhoud niet aan de orde.

3.6 Kabels en leidingen, overige belemmeringen

Binnen of in de nabijheid van de locatie komen geen andere belemmeringen voor zoals hoogspanningsleidingen, overige relevante kabels en leidingen of noodzakelijke bebouwingsvrije zones. Een nadere beoordeling kan derhalve buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 4. Milieuaspecten

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Voorliggend plan betreft de realisatie van grondgebonden woningen, zijnde een nieuwe milieugevoelige functie. Er dient te worden nagegaan of deze nieuwe functie belemmerd wordt door bestaande milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving is echter geen sprake van milieubelastende functies, welke enigerlei belemmering op kunnen leveren voor de voorgestane woningbouwontwikkeling. In het kader van onderhavige ontwikkeling is geen nader onderzoek nodig. Het aspect leefomgeving en bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.2. Geluid

effecten van omgeving op het ruimtelijk plan

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op woningen voor zover deze zijn gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegveld.

Het plan ligt niet in de zone van industrieterrein. Voor zover sprake is van overige bestemmingen als een school en een sportcentrum kan worden vastgesteld dat in de directe(re) nabijheid hiervan reeds sprake is van bestaande woonbebouwing. Aldus dienen deze voorzieningen ten opzichte van deze bestaande woonbebouwing reeds te voldoen aan de wettelijke (milieu) geluidsnormen en is er aldus geen reden om voor de zorgwoningen te komen tot enigerlei specifieke regeling of beperking.

Het plan ligt niet in de zone van een spoorlijn, noch binnen de 35 Kosteneenhedenlijn van de luchthaven Eindhoven.

Voor wegverkeerslawaaï is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek (rapportage 1501/009/MD-01, d.d. 20 april 2015 uitgevoerd. Het bouwplan gelegen binnen de geluidzone van de Smits van Oyenlaan en de Europalaan. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, namelijk de Kerkstraat en de Sportlaan.

De zogenaamde voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan kan door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld. Indien de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor de gezoneerde wegen Europalaan en Smits van Oyenlaan en de ongezoneerde weg Sportlaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwbouw overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Kerkstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde met maximaal 4 dB overschrijdt. Het is formeel echter niet noodzakelijk om wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur mee te nemen. Omdat de Kerkstraat een 30 km-weg betreft is dit geen gezoneerde weg en hoeft deze in het kader van de Wet geluidhinder niet beoordeeld te worden. Formeel kan voor een 30 km-weg derhalve geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend.

Omdat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, is allereerst gekeken naar de mogelijkheden om de geluidbelasting door middel van bron- en/of overdrachtsmaatregelen terug te brengen. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet.

Vervolgens is – onverplicht - de cumulatieve geluidbelasting bepaalt waarbij – in het kader van een goede ruimtelijke ordening - zowel de zoneplichtige wegen alsook de niet zoneplichtige wegen zijn meegenomen. Op basis van de Wgh was dat niet nodig, omdat op basis van deze wet de cumulatieve geluidbelasting enkel dient te worden bepaald, indien er sprake is van blootstelling aan meer dan een relevante geluidbron (i.c. zoneplichtige wegen) door overschrijding van de voorkeurswaarde van die bronnen. Op basis van de Wgh komt de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting voor de nieuwe woningen dus niet aan de orde, omdat de zoneplichtige wegen immers niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening en ten behoeve van de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels is (mede in verband met de hoogte van de geluidbelasting ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen) de cumulatieve geluidbelasting alsnog bepaald. Hierbij zijn alle gemodelleerde wegen meegenomen. De correctie artikel 110g Wgh met betrekking tot wegverkeer is niet toegepast. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB.

Omdat de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) werd door Tritium Advies in het kader van een goede ruimtelijke ordening geadviseerd alsnog een nader onderzoek uit te voeren ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Hieruit moet blijken dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB kan worden gewaarborgd, waarmee in de nieuw te bouwen woningen te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hiertoe is door Tritium Advies aanvullend akoestisch onderzoek verricht (rapportage 1501/009/MD-02, d.d. 21 mei 2015), waarmee is aangetoond dat met toepassing van de juiste materialen c.q. constructies kan worden gekomen tot een goed woon- en leefklimaat. Hiermee is bij de aanvraag omgevingsvergunning deugdelijk rekening gehouden.

effecten van het ruimtelijk plan op de omgeving

Gezien het feit dat sprake is van enkel zorgwoningen met relatief beperkte verkeersbewegingen is niet te verwachten dat hierdoor sprake is van enige invloed op de omgeving die aanleiding kan geven tot een andere invulling van de betreffende inbreidingslocatie.

conclusie

Het aspect geluid vormt aldus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Luchtkwaliteit

Het onderhavige plan maakt de realisatie mogelijk van 30 zorgwoningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de woonfuncties. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden afgewogen of het aanvaardbaar is het project binnen het plangebied te realiseren. Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. Om de monitoring van het NSL uit te kunnen voeren, is de Monitoringstool ontwikkeld, het instrument waarmee de stand van zaken in de uitvoering van de projecten en maatregelen in het NSL wordt gevolgd, en de concentraties luchtverontreinigende stoffen berekend voor het achterliggende kalenderjaar en de toekomstige jaren die relevant zijn voor het NSL (2015 en 2020). De kaart van de monitoring van het NSL (www.nsl-monitoring.nl/viewer/) biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken en maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen op de locatie onder de grenswaarden liggen.

Conclusie is dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.4. Programmatische aanpak Stikstof (PAS)

Het programma aanpak stikstof 1 juli 2015-1 juli 2021 verbindt economische ontwikkeling met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor de Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Het gaat daarbij om het voorkomen van achteruitgang (behoud) en om het op termijn waar nodig realiseren van herstel, om op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding voor deze habitattypen en soorten te bereiken. Het programma bevat daartoe brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden ook nieuwe economische activiteiten worden toegelaten die stikstofemissie met zich brengen.

Om te bepalen of de stikstofemissies aanleiding geven tot een melding- of vergunningsplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet(Nbw), is er een AIRIUS stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de 30 zorgwoningen.

De emissies zijn gebaseerd op de gegevens uit deze Ruimtelijke Onderbouwing, te weten:

- 30 appartementen
- 71 voertuigbewegingen (licht verkeer)

Uit de berekeningen van SPA ingenieurs d.d. 23-12-2015 met kenmerk 21520560B151223 volgt dat alle resultaten ter plaatse van natuurgebieden in de omgeving kleiner zijn dan de drempelwaarde van 0,05 mol N/ha/jaar. Alleen op de grens van het Natura 2000-gebied de Strabrechtse Heide & Beuven is een maximale depositie van 0,01 mol N/ha/jaar berekend. N.B. iets verder weg gelegen in het natuurgebied ter plaatse van de stikstofgevoelige habitats is geen toename berekend (deposities stikstof zijn verder overal 0,00 mol/ha/jaar).

4.5. Externe veiligheid

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

Er wordt onderscheid gemaakt tussen "plaatsgebonden risico" (de ten minste in acht te nemen grenswaarde (10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten") en het "groepsgebonden risico" (een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken).

Onderhavige locatie ligt niet binnen het plaatsgebonden risico of invloedsgebied van omliggende bedrijven, van het spoor, van het vliegveld en van buisleidingen. Op de locatie zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Rondom de locatie vindt – blijkens toelichting bestemmingsplan Nuenen Centrum 2012 - geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.6. Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functie heeft een verkennend -, nader – en actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden door Tritium Advies te Nuenen in 2011 uitgevoerd. De eindconclusie van het onderzoek (rapportnummer: 1010/027/ML/-01, d.d. 23 maart 2011) is dat op de locatie Kerkstraat 3, 5 en 7 geen sprake is van enige relevante verontreiniging, behoudens drie "vlekken" in de achtertuin van de Vank, waarbij sprake

is van ernstige verontreiniging met zware metalen, vermoedelijk afkomstig van zinkassen en ontstaan voor 1987. Vlek B is gelegen op de locatie en betreft een ernstige verontreiniging met zware metalen met een omvang van 60 m³ vanaf het maaiveld tot een diepte van 0,5 m-mv, vermoedelijk als gevolg van het gebruik voor 1987 van zinkassen.

Gezien het feitelijk gebruik op de locatie zijn de voorliggende onderzoeksresultaten voldoende actueel. Voorafgaand aan bebouwing van de "vlekken" zal een BUS sanering moeten plaatsvinden. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning zal zo nodig een functiegerichte sanering als voorwaarde worden opgenomen voor realisatie van nieuwe bebouwing.

4.7. Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitat-richtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt zodanig ver verwijderd van Natura-2000 gebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Onderzoek van het plangebied

Door IJzerman Advies is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, zoals beschreven in de rapportage d.d. 18 september 2015 (rapportnummer 2015415). De veldinspectie van de locatie heeft plaats gevonden op 14 september 2015. Hierbij werd de ecologische potentie van de locatie in relatie met het mogelijk voorkomen van beschermde soorten (ook in de directe omgeving) onderzocht. Er is gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, hollen, haren, veren, krabsporen en pootafdrukken). De bebouwing is aan binnenzijde en aan de buitenzijde uitgebreid onderzocht. Daarnaast is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties.

Als conclusie wordt aangegeven :

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden werkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vo-

gels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Aldus kan worden geconcludeerd, dat het aspect flora en fauna geen belemmering oplevert voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Water

Beleid

De gemeente Nuenen c.a., Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant en Brabant Water hebben de intentie uitgesproken samen een Waterplan op te stellen voor het grondgebied van de gemeente Nuenen c.a..

Het gemeentelijk waterplan is de planvorm waar gemeente en Waterschap elkaar vinden op watergebied. Het vertrekpunt voor het Waterplan is altijd de lokale situatie en de lokale problematiek. Met dit vertrekpunt wordt binnen de daartoe gestelde beleidsmatige en wettelijke kaders en de wensen en ambities van de betrokken wateractoren gezocht naar een gemeenschappelijke visie. In het Waterplan is die visie beschreven en vertaald naar heldere doelen voor oppervlaktewater, grondwater, riolering, ecologie, beleving, beheer en onderhoud, etc. De daaruit voortkomende maatregelen zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma.

Voor de gemeente Nuenen c.a. is een integrale watervisie opgesteld met een lokale uitwerking voor de kern van Nuenen. De integrale visie komt tegemoet aan de geïnventariseerde knelpunten, vertaalt kansen in projecten, geeft uitwerking aan vigerend beleid en houdt rekening met de toekomst. De watervisie bindt al deze elementen in één logisch geheel. Daarbij geeft de watervisie invulling aan de principes van duurzaam waterbeheer zoals vastgelegd in de diverse beleidsstukken en wil de watervisie invulling geven aan de relatie van water met de ruimtelijke ordening, met recreatie en met de beleving en waardering voor water. De opstellers van de visie hebben zich daartoe tot doel gesteld dat de visie helder moet zijn, logisch en eenvoudig uit te leggen aan bestuur en burger.

De belangrijkste principes voor duurzaam waterbeheer zijn als volgt verwoord :

- Vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.
- Schoon houden, scheiden, zuiveren.
- Vergroten van de gebruikswaarde en de belevingswaarde.

De mate waarin de genoemde principes worden doorgevoerd zijn een maat voor de duurzaamheid en zijn dus representatief voor het ambitieniveau van de gemeente, het waterschap en de waterpartners. Centraal in de visie staat het verbeteren van het watersysteem op regionaal niveau door lokale maatregelen. Dit wordt verwezenlijkt door de principes voor duurzaam waterbeheer juist daar in te zetten waar maximale effecten te behalen zijn tegen minimale kosten. Werk met werk maken en de Nuenense maat kunnen als leidende principes worden toegevoegd aan de genoemde principes voor duurzaam waterbeheer.

De visie is erop gericht verdroging tegen te gaan, piekafvoeren te reduceren en de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie.

Concreet betekent de visie dat :

- alle nieuwe ontwikkelingen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel;
- het regenwater afkomstig van verharding wordt geïnfiltreerd in de bodem zodat de grondwateraanvulling toeneemt zonder dat dit leidt tot grondwateroverlast;
- aanwezig oppervlaktewater wordt ingezet voor waterberging waardoor de afvoerpiek naar de rivieren en beken wordt verkleind;
- waterberging zoveel mogelijk wordt gecombineerd met de inrichting van zones voor flora en fauna met recreatief medegebruik;
- voordat oppervlaktewater Nuenen of een van de kernen verlaat wordt het zo mogelijk nagezuiverd door het door helofytenfilters te leiden;

- bij de inrichting van waterpartijen nadrukkelijker rekening wordt gehouden met flora, fauna en recreatief medegebruik;
- door twee nieuwe waterverbindingen tussen de kern Nuenen en de Kleine Dommel stad en land worden verbonden. Dit biedt kansen voor recreatie, flora en fauna.

In het Waterplan wordt de visie uitgewerkt voor de kern van Nuenen. De uitwerking is onderverdeeld in regenwaterstructuur en oppervlaktewater.

Regenwaterstructuur

De uitwerking watervisie maakt maximaal gebruik van de bestaande structuren. Dit betekent voor de kern Nuenen dat :

- de stedelijke inbreidingen onderling worden gekoppeld door een regenwaterstructuur;
- het water via de regenwaterstructuur wordt afgevoerd naar het dichtst bijzijnde oppervlaktewater;
- de regenwaterstructuur bestaat uit IT-riolen die zowel kunnen infiltreren als draineren;
- de afvoer naar het oppervlaktewater zorgt voor een kleinere verblijftijd, een betere doorspoeling en daardoor voor een waarschijnlijk betere waterkwaliteit;
- door de regenwaterstructuur te koppelen met de rioolvervanging en wegreconstructies er bestaand oppervlak van het gemengde stelsel kan worden afgekoppeld;
- de belasting met regenwater van het bestaande gemengde stelsel afneemt, hetgeen een verbetering zal geven betreffende water op straat en een vermindering van de vuiluitwerp.

Oppervlaktewater

Waterkwaliteit

De voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren zal ook de waterkwaliteit van het oppervlaktewater positief beïnvloeden. Het streven is erop gericht de waterkwaliteit in 2015 in de gemeente ten minste aan de basiskwaliteit (Maximaal Toelaatbaar Risico oppervlaktewater) te laten voldoen. Voor gebieden met specifieke natuurlijke functies zullen hogere eisen gelden (EVZ, GHS). Dit wordt bereikt door het opheffen van puntbronnen en het terugdringen van diffuse verontreiniging.

Waterkwantiteit

Het afkoppelen mag geen toename van piekafvoeren naar de Hooionkse beek en de Kleine Dommel tot gevolg hebben. Dit betekent dat maximaal wordt ingezet op tijdelijke berging van de neerslag en het vertraagd afvoeren. Hiervoor wordt de aanwezige berging in het oppervlaktewater benut. De berging in de bodem is relatief klein en bovendien in natte situaties niet beschikbaar vanwege de hoge grondwaterstanden in stedelijk gebied. De waterberging wordt gerealiseerd door het instellen van een flexibel peilbeheer.

Vertaling naar de locatie

Het plangebied waarvan de locatie onderdeel uitmaakt ligt in het centrumgebied van Nuenen en is in totaal 9.024 m² groot. Voor de waterhuishouding is het van belang om het plangebied en de hierin voorgenomen ontwikkelingen als een geheel te zien. Aldus wordt zowel de bebouwing van de zorgwoningen alsmede de toekomstig voorgestane bebouwing met reguliere woningen als maatstaf genomen voor de in het plangebied noodzakelijke maatregel op waterhuishoudkundig gebied.

Conform het in Nuenen gevolgde beleid van waterschap de Dommel definieert de referentiesituatie in het concrete geval als de bestemde landgebruikfunctie in het vigerende bestemmingsplan. Het verharde referentie oppervlakte is aan te tonen door het bij die functie behorende areaal verhard oppervlak na te meten.

In de toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met grondgebonden gestapelde woningen. Het bebouwd oppervlak van al deze woningen is circa 2.800 m². De rest van het plangebied wordt deels verhard (straten, stoepen, parkeervlakken).

Dit leidt tot de navolgende beschrijving / vergelijking :

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
dakoppervlak	1.792 m ²	2.804 m ²
terreinverharding	3.208 m ²	2.636 m ²
totaal verhard oppervlak	5.000 m ²	5.440 m ²
onverhard	4.024 m ²	3.584 m ²
totaal oppervlak	9.024 m ²	9.024 m ²
Situatie bestaand		



Situatie nieuw



De watersystemen

De watersystemen die op de locatie en in de omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Middels bestaande gemeentelijke peilbuizen 03 en 04 nabij De Vank is inzicht verkregen in de gemiddelde grondwaterstand en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Deze gegevens zijn van belang voor het ontwerp van de IT-riolering en om inzicht krijgen in ontwateringsdiepte onder bijvoorbeeld wegen en tuinen. Voormelde peilbuizen geven over meerdere jaren een gemiddelde grondwaterstand van 15.25 m NAP. De GHG bedraagt 16 m NAP. Het wegpeil zal zich in de toekomst ongeveer bevinden op 17.35 m NAP, De woningen zullen een peil krijgen van ca. 17.55 - 17.80 m NAP. Dit betekent dat de GHG zich bevindt op ca. 1.5 m minus maaiveld.

De voeding van het grondwater in het plangebied geschiedt door infiltratie van regenwater en door toestroming vanuit het regionaal watersysteem. De ontwatering van het gebied vindt plaats door ondergrondse afstroming naar het oppervlaktewater. Daarnaast is het plangebied onderdeel van het regionaal systeem: zoals grondwater het gebied instroomt, stroomt grondwater het gebied ook uit. Door de schaalgrootte is de invloed van het plangebied op het grondwatersysteem nagenoeg nihil.

Oppervlaktewater

In en rond het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan zal geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving door de beperkte schaal.

Regenwater

Het regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt af binnen dit plan gebied af naar een regenwater structuur. In een dergelijk stelsel wordt regenwater ingezameld en geïnfiltreerd in de bodem en overtollig regenwater stroomt af naar open water.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het hiervoor beschreven uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

De Vank is een van de inbreidingsplannen die aansluiten op de regenwater structuur aangelegd door de gemeente. Deze regenwater structuur maakt onderdeel uit van het waterplan.

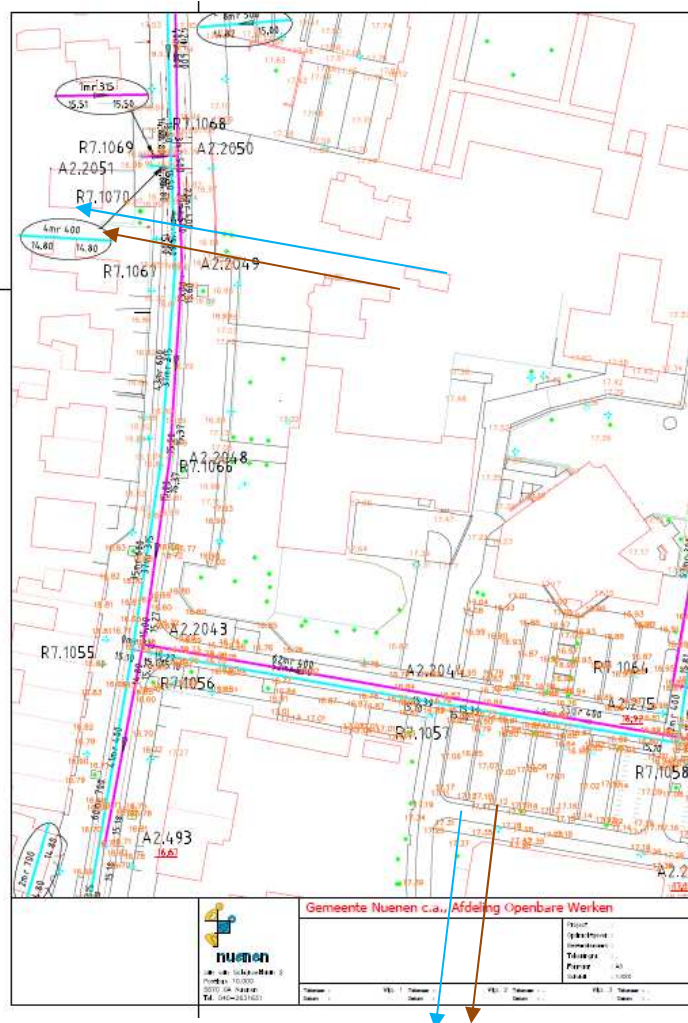
Op eigen terrein zal worden aangelegd een HWA IT riool Medina buizen minimaal diameter rond 400 mm welke zal worden aangesloten op het gemeentelijk HWA riool stelsel Kerkstraat en Sportlaan.

Bij de uitwerking van het plan zal daar waar mogelijk qua terreinverharding worden gewerkt met waterdoorlatende halfverharding voor wegen, parkeervoorzieningen en terrassen. De terreinverharding binnen het plangebied betreft in totaal een oppervlakte van 2.636 m², zodat alleszins aannemelijk is dat hiermee kan worden gekomen tot een hydrologische neutrale ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie. Daarmee voldoet onderhavige ontwikkeling aan het beleid van het waterschap en hoeven geen aanvullende maatregelen voor de berging van afvloeiend hemelwater getroffen te worden.

Gemeente hanteert voor huisaansluitingen regenwater riool de kleur grijs

Afvalwater

Op eigen terrein zal worden aangelegd een VWA riool dat wordt aangesloten op het gemeente gemengd riool stelsel in de Kerkstraat en Sportlaan. Voor zover bekend zijn er geen knelpunten (hydraulische capaciteit) in het rioolsysteem. Gemeente hanteert voor huisaansluitingen vuilwaterrioolstel de kleur bruin



Overleg met de waterbeheerder

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Op 13 november 2015 heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Namens het waterschap was aanwezig de heer J. Venderbos en de heer G. Vrijhoeven namens de gemeente Nuenen. De uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Hoofdstuk 5. Haalbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan dat met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal van gemeentelijke kosten is verzekerd middels een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar / ontwikkelaar, tevens omvattende een planschadeverhaals-overeenkomst in verband met mogelijke planschadekosten.

Realisering van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling komt volledig voor rekening van de grondeigenaar / ontwikkelaar.

Van overdracht van gronden aan de gemeente is geen sprake.

5.2. Overleg

Ten aanzien van het bouwplan dat met deze ruimtelijke onderbouwing wordt mogelijk gemaakt heeft overleg plaatsgevonden met :

- waterschap op 13 november 2015

Bijlage(n):

- Tritium Advies: Akoestisch onderzoek 1501/009/MD-01 d.d. 20-04-2015
- Tritium Advies: Aanvullend akoestisch onderzoek 1501/009/MD-02 d.d. 21-05-2015
- SPA ingenieurs: AERIUS calculatie d.d. 23-12-2015 met kenmerk 1520560B151223
- Tritium Advies: Verkennend-, nader- en actualiserend bodemonderzoek 1010/027/ML/-01 d.d. 23-03-2011
- IJzerman advies: Quick scan flora en fauna 2015415 d.d. 18-11-2015