



Nuenen West Fase 2 - Bouwveld A

Ruimtelijke onderbouwing

**behorende bij aanvraagnummer N-HZ-2016-
0004 (kavel 1 t/m 23)**

projectnummer 201717
definitief revisie 3
31 maart 2016

Nuenen West Fase 2 - Bouwveld A

Ruimtelijke onderbouwing

behorende bij aanvraagnummer N-HZ-2016-0004 (kavel 1 t/m 23)

projectnummer 201717
definitief revisie 3
31 maart 2016

Auteurs

J.J. Verhoeven
M. Winkel

Opdrachtgever

Project & Proces Consultancy
Wouwerbroek 29
5122 GV Rijen

datum vrijgave	beschrijving revisie 3	goedkeuring	vrijgave
06-04-2016	verklaring van geen bedenkingen	M. Winkel	P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Beleid	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Nationaal niveau	4
2.3	Provinciaal niveau	6
2.4	Regionaal niveau	8
2.5	Gemeentelijk niveau	9
3	Beschrijving project	11
3.1	Verkavelingsplan	11
3.2	Beeldkwaliteit	11
3.3	Parkeren en verkeer	12
4	Milieu- en overige gebiedsaspecten	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2.1	Agrarische bedrijvigheid	15
4.2.2	Niet-agrarische bedrijvigheid	15
4.3	Geluid	16
4.4	Bodem	16
4.5	Kabels en Leidingen	18
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Ecologie	19
4.9	Waterparagraaf	21
4.10	Cultuurhistorie	23
4.11	Archeologie	23
4.12	Explosieven	24
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:

- bijlage 1. Architectonische uitwerking
- bijlage 2. Nuenen West Kaderdocument Beeldkwaliteit, bouwveld A
- bijlage 3. Parkeerbalans
- bijlage 4. Akoestisch onderzoek
- bijlage 5. Verkennend en nader onderzoek asbest en stortmateriaal (augustus 2014)
- bijlage 6. Evaluatierapport bodemgesteldheid (november 2015)
- bijlage 7. Rekenresultaten stikstofdepositie
- bijlage 8. Onderzoeken uit de voetnoten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de realisatie van Nuenen West is het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' (hierna: moederplan) opgesteld, dat op 24 april 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 22 september 2010 is het bestemmingsplan na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Op deze locatie is de gemeente voornemens maximaal 1.575 woningen te bouwen met bijbehorende voorzieningen.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en na uitwerking van de eerste bouwplannen is eind 2011 voor de eerste fase van deze woningbouwontwikkeling het uitwerkingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 1' (hierna: uitwerkingsplan 1) vastgesteld. Dit eerste uitwerkingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de bouwvelden A, B en C, gelegen aan de Europalaan, exclusief bouwveld A, fase 2. In figuur 1.1 zijn de bovengenoemde gebieden weergegeven. Het projectgebied voor deze ruimtelijke onderbouwing is grotendeels buiten het plangebied van uitwerkingsplan 1 gelegen, te weten aan de westzijde van bouwveld A.



Figuur 1.1: ligging projectgebied

Voor bouwveld A fase 2 is geen uitwerkingsplan opgesteld. Door toepassing van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o Wabo kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West". Fase 2 wordt geheel gerealiseerd na het doorlopen van de uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning. Er wordt geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsplicht van het moederplan aangezien de daarin geformuleerde uitgangspunten niet geheel meer aansluiten bij de voorliggende ontwikkeling van fase 2. De ontwerputgangspunten zijn aangepast naar aanleiding van onderzoeken naar actuele woonwensen als gevolg van de actuele woningmarktontwikkelingen.

In 2016 zal een herijking van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West" worden opgestart waarin de actuele regionale bevindingen en afspraken worden ondergebracht. Benadrukt wordt dat deze afspraken vooralsnog niet leiden tot een afname van de plancapaciteit.

Omdat de herijking voor het realiseren van fase 2 te laat komt, wordt met een uitgebreide omgevingsvergunningenprocedure afgeweken van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West" alsmede het daarvan deel uitmakende uitwerkingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 1". Deze ruimtelijke onderbouwing vormt daarvoor de basis. Met deze procedure wordt de bouw van 23 woningen mogelijk gemaakt. De voorgestelde afwijking is in lijn met de uitgangspunten voor de herijking van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West".

1.2 Vigierend bestemmingsplan

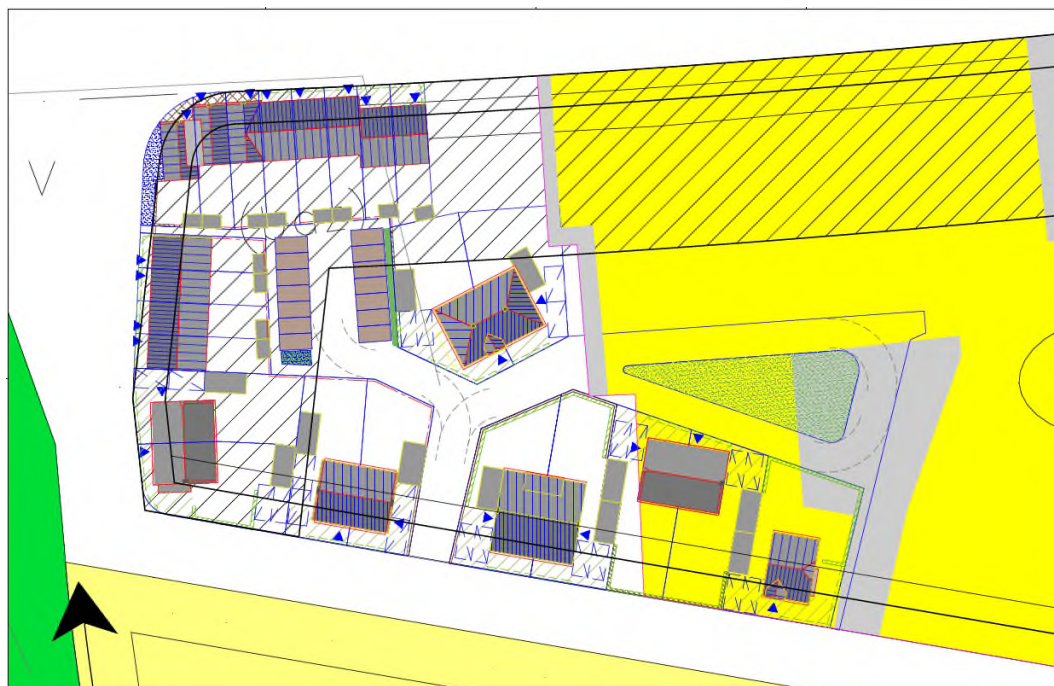
Voor het projectgebied is bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008 en gedeeltelijk¹ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 16 december 2008, van toepassing. Op 22 september 2010 is het bestemmingsplan na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Voor het overgrote deel van de woningen geldt dat nog geen uitwerking van het moederplan is gemaakt. De vigerende bestemming is grotendeels 'Woongebied – Uit te werken 1' en voor een smalle strook aan de westzijde de bestemming 'Verkeer'. Deze strook ligt onder een klein deel van de kavels 7 t/m 12. Slechts enkele woningen vallen binnen het regime van het uitwerkingsplan 1 ("Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 1"). Dat betreft bouw kavels 19, 20, 21 en 23. De oriëntatie van de woningen op de kavels 19 en 20 past niet binnen dit uitwerkingsplan. Een klein deel van de kavels 21 en 23 is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uit het uitwerkingsplan 1. Derhalve zijn alle gronden van fase 2 in deze onderbouwing meegenomen en onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag.

Figuur 1.2 laat zien hoe het inrichtingsplan valt binnen het "Uitbreidingsplan Nuenen West" inclusief het daarvan deel uitmakende uitwerkingsplan 1 ("Uitbreidingsplan Nuenen West, Uitwerkingsplan 1").

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het beleid behandeld. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 3 de voorgenomen ontwikkeling waarbij het verkavelingsplan aan bod komt en inzichtelijk wordt gemaakt waar het plan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de diverse gebiedsaspecten en -kenmerken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het uitwerkingsgebied. Tot slot is in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen waarin de te volgen procedure in beeld wordt gebracht en de economische uitvoerbaarheid waarbij is aangegeven of het plan financieel uitvoerbaar is.

¹ Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan artikel 6, lid 6.3.2. onder c, de zinsnede 'hoveniersbedrijf' (2x), van de planvoorschriften.



Figuur 1.2: Projectgebied met in de ondergrond de contouren van het “Uitbreidingsplan Nuenen West” inclusief uitwerkingsplan 1, ter illustratie

2 **Beleid**

2.1 **Algemeen**

Dit hoofdstuk gaat kort in op het relevante vigerende beleid met betrekking tot de bouwplannen gelegen in bouwveld A fase 2, zijnde het projectgebied. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op nationaal niveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

2.2 **Nationaal niveau**

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale concurrentiepositie. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zeer beperkt blijft. In de SVIR zijn dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane bouwplan past binnen het rijksbeleid.

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de bij een ruimtelijke procedure bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro zijn relevant bij ruimtelijke procedures: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de onderbouwing van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Omdat met deze procedure woningbouw mogelijk wordt gemaakt dient rekening te worden gehouden met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is in de volgende paragraaf verder behandeld.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de onderbouwing van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Door middel van deze procedure wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

1. er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving onder 1. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving onder 2. blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt:

1. in de Sectorale structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 van de gemeente Nuenen c.a. is opgenomen dat er in Nuenen, Gerwen en Nederwetten nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen. Ook in het regionale woningbouwprogramma is een behoefte aan nieuwe woningen terug te zien. BPD ontwikkeling BV heeft een woonwensenonderzoek uitgevoerd voorafgaand aan het verkavelingsplan. Uit dit onderzoek blijkt de kwalitatieve behoefte naar kleine woonbuurten in een dorps karakter. Het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen West geeft het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 1.575 nieuwe woningen. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan het aantal woningen niet getornd. De bouwvlakken en de exacte inrichting van de gronden worden vastgelegd waarbij de plannen zijn aangepast aan de kwalitatieve behoeften in de regio.
De woningaantallen voor Nuenen west, waar deze 23 woningen toe behoren, zijn reeds meegenomen in het woningbouwprogramma, die tot stand is gekomen op basis van de regionale woningbehoefte. De ontwikkeling voorziet daarmee aan de actuele kwantitatieve regionale behoefte;
2. de ontwikkeling die middels deze procedure mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied, zie figuur 2.1. Het projectgebied is een gebied binnen het bestaande stedelijke gebied dat thans (bijna) niet in gebruik is door een stedelijke functie.

Omdat er in de lokale markt behoefte is aan nieuwe woningen is deze locatie, vlak tegen de kern van Nuenen aan een ideale binnenstedelijke locatie om nieuwbouw te realiseren. Dit is bovendien reeds vastgelegd in het moederplan waarin het gebied is aangewezen als uitbreidingslocatie met een uit te werken bestemming;

3. aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen grotendeels bestaand stedelijk gebied, is dit punt verder niet van toepassing.

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Het projectgebied betreft een binnenstedelijke locatie die uitstekend geschikt is voor woningbouw.

2.3 Provinciaal niveau

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, waarbij het stedelijk concentratiegebied relevant is voor Nuenen. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

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

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'stedelijk concentratiegebied' zoals aangegeven in de Structuurvisie. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 2.1. In de genoemde zone wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van Nuenen West en daarmee ook onderhavig project past binnen het Provinciale beleid.



Figuur 2.1: Uitsnede Structuurvisie (stedelijke concentratie)

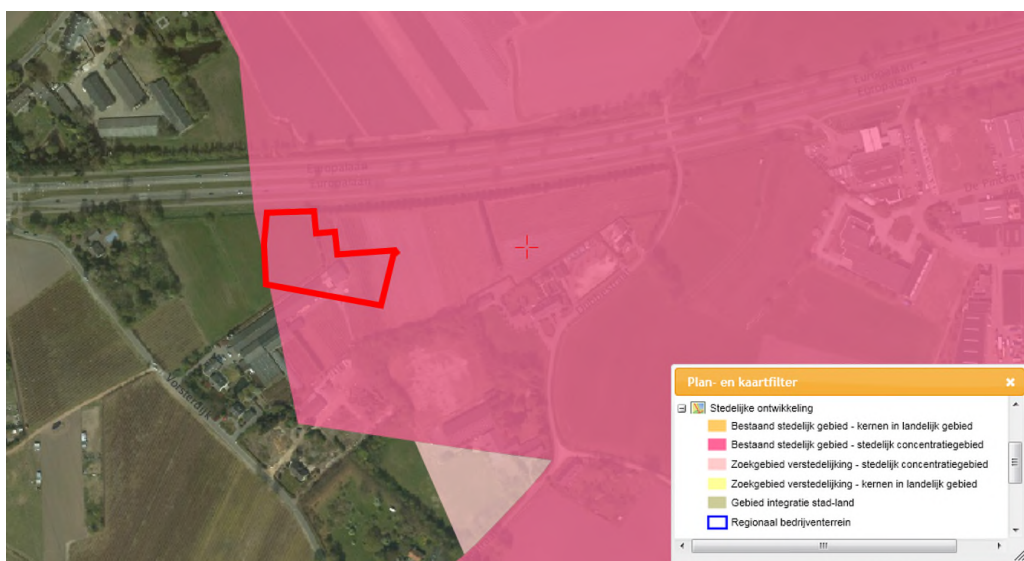
Verordening ruimte Provincie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. Deze wijzigingen zijn op 19 maart in werking getreden. De Verordening ruimte (Vr) richt zich voornamelijk op het bundelen van de verstedelijking. In de Vr is het projectgebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied' op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling'.

De Vr geeft het volgende ontwikkelingsperspectief voor stedelijke gebieden in de provincie:

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2.2: Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant (kaart 'Stedelijke ontwikkeling')

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Verantwoording

Met de ontwikkeling van de woningen is sprake van stedelijke ontwikkeling, gelegen in bestaand stedelijk gebied zoals gesteld in [artikel 4.2](#). De ontwikkeling van woningen dient te voldoen aan een aantal voorwaarden zoals gesteld in [artikel 4.3](#). Daarbij geldt bovenal dat de woningen passen binnen de afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Voor het projectgebied geldt dat de te realiseren woningen onderdeel zijn van de maximaal 1.575 woningen die het moederplan in de vorm van een uitwerkingsplicht zijn opgenomen. Voor deze capaciteit zijn destijds regionaal afspraken gemaakt en is de plancapaciteit overgenomen in het moederplan. De regionale afspraken worden, gezien de recente marktontwikkelingen, momenteel aangepast. In paragraaf 2.4 wordt hier nader op ingegaan.

Binnen het nieuwe verkavelingsplan voor bouwdeel A fase 2 zijn 23 woningen opgenomen. De iets andere situering van de woningen is daarbij niet relevant. Er kan worden gesteld dat de ontwikkeling reeds als harde capaciteit is vastgelegd. De ontwikkeling past binnen de kaders die gelden vanuit de Verordening ruimte.

2.4 Regionaal niveau

Het SRE is getransformeerd in de Metropool Regio Eindhoven, waarin 21 regiogemeenten zich verenigd hebben. Binnen de Metropool Regio Eindhoven worden onder andere afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt in bijvoorbeeld het regionale woningbouwprogramma of de regionale Woonvisie.

Regionale Agenda 2015-2018

In de Metropool Regio Eindhoven ligt de focus op 3 thema's: economie, ruimte en mobiliteit. Die nieuwe koers wordt vastgelegd in de Regionale Agenda 2015-2018 en is de basis voor de bestuurlijke samenwerking. Ten aanzien van het wonen streeft de regio naar een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Dat betekent een kwalitatief aantrekkelijke woonomgeving en een goed functionerende woningmarkt. Verder moet huisvesting betaalbaar, toegankelijk en beschikbaar zijn mede gezien de internationale focus van de Metropool Eindhoven. Deze uitgangspunten maakt Eindhoven aantrekkelijk voor buitenlandse bedrijven en expats.

De Metropool Regio Eindhoven stelt hiertoe een visie en een programma voor de woningmarkt op (Regionale Agenda Wonen). Het regionaal Woningbouwprogramma wordt geactualiseerd om concurrentie tussen de 21 samenwerkende gemeenten te verminderen.

Regionale Agenda Wonen 2015

De Regionale Agenda Wonen is een gezamenlijk document van de 21 regio-gemeenten en de provincie Noord-Brabant. De agenda wordt jaarlijks geactualiseerd (conform de vereisten van de verordening ruimte). Het regionale woningbouwprogramma wordt opgesteld om de planvorming van woningbouwlocaties aan te laten sluiten bij de actuele behoefte (volgens opgave provincie) en daarnaast dient het om onderlinge concurrentie te voorkomen.

Het document bestaat uit een deel A en een deel B. Deel B is algemener van aard en dient als achtergrondinformatie te worden beschouwd. In deel A wordt de focus gelegd op de thema's die regionaal prioriteit hebben (Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, kwalitatieve regionale woonopgave, regionale woningbouwafspraken en de opgave voor het komend jaar). Het betreft een dynamisch document dat elk jaar geactualiseerd wordt.

Op 16 december 2015 is de Regionale Agenda Wonen 2015 vastgesteld. Onderdeel daarvan zijn de woningbouwafspraken voor de periode 2015-2025. Voor Nuenen zijn daarin 960 woningen opgenomen. In 2016 worden weer nieuwe regionale woningbouwafspraken gemaakt op basis van de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose.

2.5 Gemeentelijk niveau

Structuurvisie Nuenen c.a.

Door de gemeenteraad van Nuenen c.a. is een gemeentedekkende structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie beschrijft de ambitie van de gemeente voor de komende 20 tot 30 jaar en bestaat uit twee delen; deel A het Ruimtelijk Casco en deel B het Projectenplan. Het Ruimtelijk Casco is vastgesteld op 5 november 2009 en het Projectenplan is vastgesteld op 23 juni 2010. Deel A Ruimtelijke Casco is de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn en deel B Projectenplan is het uitvoeringsprogramma.

De bebouwde kom vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimte vraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaande bebouwde gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat bebouwd gebied.

Ontwikkeling van een duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de verschillende knooppunten is wezenlijk. Het is ook van belang een goede visie te hebben op de waardevolle groenstructuren binnen de bebouwde kom. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde kom.

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 Nuenen c.a. Op de korte en middellange termijn gaan diverse projecten in uitvoering, waarbij aandacht is voor diversiteit in woningbouwtypologieën en woonmilieus. De uitvoering vindt geheel plaats binnen de kaders van de Ruimtebalans. Om de juiste kwaliteit van woongebieden te bereiken, zet de gemeente in op hoge kwaliteitseisen, in combinatie met betrokkenheid van lokale specialisten. Voor diverse locaties zal de gemeente de komende jaren starten met gebiedsontwikkeling.

Conclusie

Dit project maakt onderdeel uit van de nieuwbouwontwikkeling Nuenen West. Het is de planologische uitwerking van het nieuwbouwproject Nuenen West. Er wordt daarmee invulling gegeven aan de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkelingslocatie Nuenen West wordt specifiek genoemd in de structuurvisie.

Voorwaarden voor het project is dat sprake is van een gelaagde opbouw vanuit de rand van het dorp. Hieraan wordt voldaan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het project past binnen de structuurvisie.

Toekomstvisie 2020, Geleidelijke groei met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten

In deze toekomstvisie heeft de gemeente Nuenen antwoord gegeven op de vragen 'waar wil de gemeente naar toe' en 'wat bindt ons'. Daarnaast is aangegeven op welke wijze de gemeente die doelstellingen wil bereiken tot het jaar 2020. Één van de doelstellingen van de gemeente Nuenen is de groeiopdracht tot ongeveer 30.000 inwoners en het op gang brengen van de woningbouwproductie (o.a. de ontwikkeling van Nuenen West met circa 2.200 woningen).

Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020

Op 13 februari 2014 is de Structuurvisie Wonen vastgesteld door de gemeenteraad. 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 wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

In de Woonvisie wordt Nuenen West, en daarmee dus ook het projectgebied, gezien als belangrijkste zoekgebied voor uitbreiding. Een van de actiepunten uit de visie is dan ook het versterken van de woonfunctie door de ontwikkeling van Nuenen West waarin circa 1.575 woningen worden gebouwd.

Op 8 oktober 2015 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de provincie en de gemeente Nuenen. De nadruk heeft daarbij gelegen op de herijking van de regionale woningafspraken en de mogelijke gevolgen daarvan voor Nuenen West. Dat leidt tot een andere indeling van het gebied maar niet tot een ander programma. Bij goedkeuring van het Uitbreidingsplan Nuenen-West heeft de provincie reeds ingestemd met de realisatie van het programma. De nadruk ligt daarom om de kwalitatieve invulling van deze kwantitatieve opgave. Door BPD ontwikkeling BV is onderzoek uitgevoerd naar de veranderende woonwensen (kwalitatief woningbehoefteonderzoek). De plannen voor Nuenen West worden daar op aangepast. Dat geldt ook voor de fase die nu in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde is. Kleinere woongebieden in een dorps karakter met een eigen identiteit. Deze aanpassingen zullen met de herijking van het bestemmingsplan worden meegenomen.

Conclusie

Met dit project vinden geen wijzigingen plaatsvinden in het totaal aantal te bouwen woningen binnen Nuenen West kan worden geconcludeerd dat wordt gebleven binnen de Woonvisie.

Nota Duurzaamheid

Het GPR-convenant is in de Nota Duurzaamheid van de gemeente Nuenen mee genomen. De gemaakte afspraken zijn echter niet afdwingbaar. En in de huidige tijd is het moeilijk om met ontwikkelaars afspraken te maken over deze zaken.

Het Convenant is gedeeltelijk ingehaald door het huidige Bouwbesluit. Met het opheffen van het SRE is er ook geen (financiële) ondersteuning meer voor gemeenten. Dit betekent niet dat regio noch de gemeente Nuenen geen ambitie meer heeft om duurzame (ver)bouw van woningen te stimuleren. Voor bijvoorbeeld Nuenen West zijn wel afspraken gemaakt over energieprestaties. En duurzaamheid is een van de pijlers van de Regionale Woonvisie; samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt, vastgesteld op 28 juni 2012.

3 Beschrijving project

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Daarin zal allereerst het verkavelingsplan worden beschreven. Vervolgens wordt kort ingegaan op de relatie tot het uitwerkingsplan 1 en de punten waarop dit afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

3.1 Verkavelingsplan

In samenwerking met de gemeente is het plan, zoals opgenomen in figuur 3.1, tot stand gekomen. Het projectgebied is fase 2, gelegen ten westen van de rode stippellijn. In het verkavelingsplan zijn in totaal 23 woningen opgenomen. De woningen worden gerealiseerd rondom een parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen en een kleine brink. Beide zijn te bereiken via een ontsluiting op de ten zuiden van het projectgebied gelegen weg. In bijlage 1 is de architectonische uitwerking van dit bouwdeel verbeeld.



Figuur 3.1: Verkavelingsplan voor fase 2 (rode contour is scheiding tussen fase 1 en fase 2)

3.2 Beeldkwaliteit

Als separaat onderdeel van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen West is destijds het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) stelt kaders en dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

De afgelopen jaren hebben de gemeente, de ontwikkelaars in het gebied Nuenen-West en stedenbouwkundig bureau Juurlink+Geluk (betrokken partijen) verder gewerkt aan de stedenbouwkundige uitwerking van enige bouwvelden. Gedurende deze periode kwam een aantal aspecten aan het licht die een herijking van het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk maakt. De aspecten zijn zowel van invloed op de grote als op de kleine schaal.

Het is daarom noodzakelijk het huidige bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West" en het daarmee samenhangende beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen' te herzien.

Omdat het traject van de herijking van het bestemmingsplan de nodige tijd vergt is vooruitlopend daarop door de gemeente het ontwerpteam Nuenen-West aangewezen. Een van de taken van dat ontwerpteam is het adviseren van het college bij aanvragen om omgevingsvergunning die afwijken van het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Voor die beoordeling is in het kaderdocument 'Nuenen-West Beeldkwaliteit bouwveld A' van 5 november 2013 (bijlage 2) een richtlijn vastgelegd. Het voorliggende bouwplan is door het ontwerpteam beoordeeld en akkoord bevonden.

Omdat in de regeling 'Adviescommissie ontwerpteam Nuenen-West 1e wijziging (ONW)' is vastgelegd dat beeldbepalende panden en utiliteitspanden altijd direct aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd zal het bouwplan voor wat betreft het in dat plan opgenomen bebouwingsaccent nog ter advisering aan het TRK worden voorgelegd.

Hoofdropzet

In de hoofdropzet is er sprake van 3 dichtheden van dorps wonen. Een centrum dorpse dichtheid langs de Europalaan, een dorpse dichtheid in de bouwvelden en een landelijke dichtheid langs de linten. Per bouwveld wordt een beeldbepalende openbare ruimte (grote Brink/ Hof) als karaktervolle buitenruimte toegevoegd. Deze buitenruimtes zijn met elkaar verbonden via een serie routes die aantrekkelijk zijn voor het langzaam verkeer. Langs de Europalaan worden een aantal gebouwde accenten gerealiseerd die zich met name oriënteren op de kruispunten. Aan de brink/hof kan een gebouwd accent worden gerealiseerd al dan niet in combinatie met een bijzonder programma.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik van de gevel, het dak en de openbare ruimte bepaald in hoge mate de sfeer van Nuenen West. Omdat er nadrukkelijk een aansluiting wordt gezocht met de oude dorpskern van Nuenen en de Oost Brabantse langgevel boerderij is er daarom gekozen voor het gebruik van streekeigen kleuren en materialen.

De gevel van de woongebouwen zijn van een rode baksteen met een diepe warme kleur. De daken kunnen zowel in oranje pannen, zwarte pannen als in riet worden uitgevoerd. De bijgebouwen kunnen tevens worden uitgevoerd in een rode baksteen of worden gemaakt van hout. De verhardingen in de openbare ruimte worden uitgevoerd in een rode Hollandse baksteen.

De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de richtlijn zoals gesteld in het kaderdocument.

3.3 Parkeren en verkeer

Parkeren

Het toevoegen van nieuwe functies veroorzaakt een nieuwe parkeervraag. Om aan die parkeervraag (parkeerbehoefte) te voldoen voorziet het plan in veel gevallen in opritten c.q. opstelplaatsen op eigen terrein met een maat die ruim genoeg is om twee auto's te parkeren. Aanvullend worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. De parkeernormen voor deze fase zijn gelijk aan de normen die voor fase 1 zijn gehanteerd.

In bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing is de totale parkeerbehoefte weergegeven alsmede de te realiseren parkeerplaatsen (op basis van het verkavelingsplan) in een parkeerberekening. Hier blijkt uit dat er een gering overschot aan parkeerplaatsen is van 0,8 op deze planfase.

Voor de parkeeroplossingen op eigen terrein wordt onderscheid gemaakt tussen rijwoningen, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het is niet toegestaan bij rijwoningen te parkeren in de voortuin (het gedeelte van het eigen erf voor de voorgevel). Parkeren op het zijerf is wel toelaatbaar, echter binnen dit plandeel is daar onvoldoende ruimte voor. Het parkeren voor de rijwoningen wordt in het openbaar gebied voorzien met afsluitbare parkeervakken aan de achterzijde van de woningen. Bij de twee onder een kap woningen en de vrijstaande woningen dient op eigen kavel te zijn voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief capaciteit bijgebouw/carport). Deze plaatsen kunnen zowel naast elkaar als achter elkaar zijn gelegen. Het overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein telt niet mee voor het bezoekersparkeren. Voor bezoekers wordt in het openbaar gebied voorzien in parkeerplaatsen (rekening houdend met een norm van 0,3 per woning zijn dat totaal 6,9 parkeerplaatsen voor bezoekers in het plandeel). Deze norm is ook voor fase 1 toegepast.. In bijlage 3 is de berekening en bijbehorende tekening met parkeerplaatsen in het plan opgenomen. De totale parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling is 41,5 parkeerplaatsen. Aan de parkeerbehoefte wordt als volgt voldaan.

Bij de vrijstaande en twee onder één kap woningen worden per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. De parkeervoorzieningen (lange oprit met carport en dubbele oprit met carport) op eigen terrein tellen voor 1,7 parkeerplaatsen mee in de berekening. Bij de twee onder een kapwoningen worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd en bij de vrijstaande woning worden 1,7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met een behoefte van 16 parkeerplaatsen is er bij de twee onder een kapwoningen geen parkeerdruk op het openbaar gebied. Voor de vrijstaande woning is er een zeer kleine parkeerdruk van 0,1 parkeerplaats op het openbaar gebied. Voor de vrijstaande en twee onder een kapwoningen dienen in het openbaar gebied in totaal 3,3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn voor bezoekers.

De rijwoningen hebben een parkeerbehoefte van 16,8 parkeerplaatsen + 3,6 voor de bezoekers. Voor deze woningen worden privé-parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd. Deze tellen als 0,8 parkeerplaats mee in de berekening. In totaal zullen 9,6 parkeerplaatsen voor de rijwoningen als privé-parkeerplaats worden gerealiseerd, In het openbaar gebied worden in totaal 23 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen voorzien in de resterende parkeerbehoefte van de rijenwoningen en het bezoekersparkeren.

Een deel van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied wordt nog toegewezen aan het aangrenzend bouwveld. Dat zijn er 8. In totaal zal er een gering overschot zijn van 0,8 parkeerplaatsen binnen deze bouwfase. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen en is er een overschot aan parkeerplaatsen binnen het plandeel.

Verkeer

De Europalaan is de entree van het dorp en vormt de hoofdontsluiting van dit bouwdeel. De Europalaan fungeert als hoofdontsluitingsweg (de dorpsweg) met een profiel van 2 hoofdrijbanen, 2 busbanen en 2 fietsstraten. De overige wegen in deze bouwfase worden ingericht als dorpse paden waarbij alle verkeer, met uitzondering van voetgangers, zich mengt. Dit is een kenmerkend dorps smal profiel. In bijlage 2 is dit bij de beeldkwaliteitsaspecten nader uitgewerkt met voorbeelden en referenties.



Figuur 3.2: Europalaan (Dorpsstraat) met referentie (projectgebied in groen)

Met uitzondering van de Europalaan is de infrastructuur eenvoudig van aard met duidelijke profielen van gemengd verkeersgebruik. De infrastructuur wordt uitgevoerd in klinkerwegen. Naast de dorpsweg en het dorpspad wordt het dorps erf geïntroduceerd in de bouwvelden met hogere bebouwingsdichtheden.

In de toekomst zal de ontsluiting vanuit het zuiden ook worden gerealiseerd via de nieuwe dorpslaan die zuidelijk van het projectgebied gesitueerd is.



Figuur 3.3: Dorpslaan met referentie (projectgebied in groen)

4 Milieu- en overige gebiedsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de voor het project relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van het moederplan verricht. Daarnaast zijn een aantal gebiedsaspecten voor de procedure van uitwerkingsplan 1 nader onderzocht.

Omdat dit project uitsluitend voorziet in een andere verkaveling en andere verdeling van de woningaantallen zoals dit per deelgebied in het moederplan is opgenomen, kan worden gesteld dat de onderzoeksresultaten voor bovengenoemde procedures ook voor dit project bruikbaar zijn. De resultaten van deze onderzoeken zijn hieronder kort samengevat.

In het kader van dit project is het akoestisch onderzoek voor het aspect aangevuld met een nieuwe berekening van de geluidsbelasting op de gevels zoals opgenomen in het nieuwe verkavelingsplan met als uitgangspunt dat gerekend wordt vanaf de bestemmingsvlakgrens (grens bouwmogelijkheden). In onderstaande paragraaf 4.3 zijn de resultaten van het aanvullende onderzoek opgenomen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Agrarische bedrijvigheid

Van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving zijn de afstandscontouren berekend die gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De wettelijke contouren van een aantal bedrijven vallen over de woningbouwlocatie van Nuenen West. Nuenen c.a. heeft gebruikgemaakt van de bevoegdheid om een eigen geurbeleid te ontwikkelen en daarmee de omvang van deze contouren zelf vast te stellen. Het beleid is vastgesteld op 7 april 2011. Dit beleid is onder andere opgesteld ter bescherming van het plangebied van het moederplan.

Conclusie

In verband met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nuenen West zijn de relevante agrarische bedrijven inmiddels aangekocht. Formeel gezien is er nog één cirkel van kracht voor het projectgebied. Het bedrijf is echter aangekocht en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en er worden geen dieren meer gehouden. De procedure tot intrekking milieuvergunning is formeel geregeld in koopovereenkomst.

Vanuit de agrarische bedrijvigheid bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van fase 2.

4.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Voor alle bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied geldt dat deze zijn verhuisd ofwel zijn aangekocht. Wel is aan de oostzijde van het projectgebied, op minimaal 130 meter afstand, het bedrijventerrein Berkenbosch gelegen. Op 130 meter afstand zijn bedrijven van maximaal categorie 3 mogelijk. De maximale hindercontour van deze bedrijven is 100 meter.

Conclusie

Het bovenstaande betekent dat in en in de directe omgeving van het projectgebied geen sprake is van bedrijfsactiviteiten die een belemmerende werking op de woonbestemming hebben en andersom.

4.3 Geluid

Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van fase 2 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek; bouwplan Nuenen west – fase 2 wegverkeerslawaaï ten gevolge van Europalaan, revisie 00, 24 november 2015). Deze is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Met het onderzoek is bepaald of ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren woningen hinder ontstaat ten gevolge van wegverkeerslawaaï. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, is beoordeeld of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De afstanden worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op in de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} -waarde in dB bepaald.

Plansituatie

Fase 2 is gelegen in binnenstedelijk gebied. In de zin van de Wgh is het projectgebied gelegen binnen de geluidzone van zowel de Europalaan en de Ventweg. Op beide wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/h. In de onmiddellijke omgeving van het gebied bevinden zich diverse andere wegen. Deze wegen hebben allemaal een wijkontsluitingskarakter met een zeer lage verkeersbelasting.

Onderzoek en conclusies

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Europalaan de geluidbelasting ten hoogste 57 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden voor 11 woningen. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onderzoek verricht naar mogelijke maatregelen om de geluidbelasting bij de geluidgevoelige bestemmingen te beperken. De oplossing wordt deels gevonden in het toepassen van een geluidreducerende wegdekverharding van het type dunne deklagen type B op de Europalaan.

Ondanks het toepassen van deze maatregel kan de geluidbelasting niet bij alle woningen worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen dient een besluit tot ontheffing van de hogere waarden vast te stellen.

4.4 Bodem

Voor het Uitbreidingsplan Nuenen-West zijn ten behoeve van de aankoop van diverse percelen bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van die onderzoeken en aanvullend historisch onderzoek van de MDRE zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse van het plangebied de bodem verontreinigd is. Er zijn daarom geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik van de gronden in het projectgebied.

De gemeente heeft ondanks deze hypothese een verwachtingenkaart opgesteld in samenwerking met omwonenden en voormalige bewoners of puin begraven of gestort is in het verleden. Met die gegevens is in augustus 2014 een indicatief onderzoek uitgevoerd naar asbest en stortmateriaal (verkenkend en nader (bodem)onderzoek asbest en stortmateriaal Nuenen-West planfase 1A te Nuenen (concept); Tritium Advies d.d. 18 augustus 2014). Anders dan bij reguliere onderzoeken is dieper geboord om aanwezige puinlagen te lokaliseren. Met uitzondering van een locatie binnen het projectgebied is verder niets aangetroffen. Het rapport van dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor de waargenomen vervuiling heeft een sanering plaatsgevonden in de periode december 2014 – maart 2015. Voor fase 2 betreft het een locatie te midden van het plandeel.



Figuur 4.4: sanerings locatie binnen het projectgebied

De verontreinigingen zijn binnen dit deelgebied ontgraven tot 110-130 cm diepte. Het materiaal is afgevoerd en gedeeltelijk op het centraal depot gebracht waar het is behandeld. De sanering is uitgevoerd onder milieukundige begeleiding.

Na de sanering is een evaluatierapport opgesteld naar aanleiding van het evaluatieonderzoek (Evaluatierapport verwijderen stortmateriaal en sanering zware metalen en asbest Nuenen-West, planfase 1A te Nuenen (versie 0); Tritium Advies, d.d. 11 november 2015). De rapportage is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de analyseresultaten van de controlemonsters blijkt dat de concentraties verontreiniging met de sanering zijn teruggebracht tot kwaliteitsklasse wonen of achtergrondwaarde. Hiermee zijn de locaties geschikt gemaakt voor de toekomstige functie wonen. Door het verwijderen van de verontreiniging is er geen belemmering meer voor verder grondverzet.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik van de gronden in het projectgebied zijn.

4.5 Kabels en Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen ruimtelijke relevante leidingen gelegen die van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied. Kleinere leidingen kunnen en zullen aanwezig zijn, echter zijn die voor de ruimtelijke onderbouwing niet van belang. Alvorens de gronden kunnen worden ontwikkeld is wel inzicht in deze leidingen benodigd.

4.6 Externe veiligheid

In de omgeving van het projectgebied is sprake van één risicovolle instelling die van invloed kan zijn. Dit betreft het LPG-tankstation aan de Europalaan. Het tankstation kent een PR 10^{-6} contour van 35 meter vanaf het vulpunt. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Gelet op de afstand tussen het projectgebied en het LPG-tankstation van meer dan 150 meter is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Nabij het projectgebied liggen wegen die deel uitmaken van de gemeentelijke en regionale hoofdinfrastructuur. Deze wegen vormen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er vindt wel vervoer van LPG en vloeibare brandstoffen naar het bovengenoemde tankstation aan de Europalaan plaats. De omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour en het GR zeer ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen gelegen.

Conclusie

Lettende op het voorgaande en het moederplan waarin het aspect externe veiligheid voor het gehele plangebied onderzocht is² kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek of verantwoording van het GR niet noodzakelijk is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project pas binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

² Onderzoek externe veiligheid gemeente Nuenen, MDRE, d.d. 17 november 2006.

In het kader van het moederplan is door Milieudienst SRE onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit³. Hierbij is rekening gehouden met het worse-case scenario, betreffende de luchtemissie op een afstand van 5 m van de wegrand.

In het onderzoek is geconcludeerd dat voldaan wordt aan de normen zoals is opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat met betrekking tot het aspect lucht een goede leefkwaliteit is gewaarborgd.

In de periode tussen vaststelling van het moederplan en voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de regeling 'niet in betekenende mate (NIBM)' vastgesteld. De regeling NIBM is geen zelfstandig besluit waaraan verplicht moet worden getoetst, maar is een mogelijkheid om het ruimtelijke besluit te onderbouwen op het gebied van luchtkwaliteit.

In artikel 4 van het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met een ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met twee ontsluitingswegen.

Onderhavig project behoort tot de categorieën van gevallen waarvoor geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Het initiatief draagt derhalve "niet in betekenende mate" bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit. Op dit vlak kan het initiatief dus onbelemmerd doorgang vinden.

Daarnaast is reeds door middel van een onderzoek in het moederplan aangetoond dat wordt voldaan wordt aan de wettelijke normen en voldoet het totale plan ook aan artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen. Dit project voorziet uitsluitend in een andere verkaveling en andere verdeling van de woningaantallen per deelgebied. Er worden geen extra woningen gerealiseerd ten opzichte van de onderzochte plansituatie. De conclusies uit het moederplan kunnen dan ook in stand blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Ecologie

In het kader van het moederplan is in 2006 een natuurtoets uitgevoerd⁴. Ondertussen hebben enkele ontwikkelingen in wet- en regelgeving plaatsgevonden. Zo is de 'Beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen' veranderd en is sprake van een aangepaste lijst 'Jaarrond beschermde vogelnesten'. In dit kader is voor de ontwikkeling van uitwerkingsplan fase 1 een natuurtoets⁵ ter actualisatie van het in 2006 uitgevoerde onderzoek verricht. Dit heeft plaatsgevonden in januari 2011. In april 2011 is tevens een aanvullend veldbezoek uitgevoerd om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen te onderzoeken.

³ Onderzoek luchtkwaliteit "Bestemmingsplan Nuenen-West"(gemeente Nuenen), Milieudienst SRE, 30 augustus 2007

⁴ Nuenen-West tot ontwikkeling, Flora en faunaonderzoek, Oranjewoud, 7 augustus 2006.

⁵ Natuurtoets (Actualisatie) Uitwerkingsplan Fase 1 te Nuenen-West, Oranjewoud, 17 januari 2011.

Conclusie

Het resultaat van de uitgevoerde natuurtoetsen luidt dat zich in het uitwerkingsgebied en daarmee in dit projectgebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die door de voorgenomen aanleg van woningen wezenlijk kunnen worden beïnvloed.

Algemene soorten

De uitvoering van de werkzaamheden kan leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade worden voorkomen.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het uitwerkingsgebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Stikstofdepositie

Het realiseren van 23 woningen leidt tot een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen op de wegen in de directe omgeving. Deze verkeerstoeiname kan leiden tot een toename van de emissies NOx en NH₃. De bescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000) in Nederland is opgenomen in de Natuurbeschermingswet '98 (Nbwet). Op grond van deze wet is een vergunning benodigd (art. 19d) indien een project de kwaliteit van de beschermde habitats en de habitats van soorten in het betreffende gebied kan verslechteren. Voor plannen kan geen vergunning worden verleend, maar plannen moeten wel passend beoordeeld worden (art. 19j). Om voor een activiteit de toename van de stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitatype te berekenen is het rekeninstrument AERIUS calculator verplicht gesteld in de op 1 juli 2015 gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Aan de hand van de resultaten van een berekening met AERIUS calculator kan bepaald worden welke vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet gezet moeten worden. Door Antea Group is daarom een berekening uitgevoerd om te bepalen wat de effecten zijn op de relevante stikstofgevoelige habitats in de nabijgelegen Natura2000-gebieden. De rekenresultaten stikstofdepositie is als bijlage 7 toegevoegd.

Berekening en resultaten

De berekening met AERIUS Calculator geeft aan dat de ontwikkelingsmogelijkheden die voortkomen uit het voorliggend project maximaal leiden tot een bijdrage aan de stikstofdepositie op een stikstofgevoelig habitatype van minder dan 0,05 mol N/ha/jaar ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Dit is minder dan de drempelwaarde.

Beoordeling

Het programma aanpak stikstof 2015-2021 is, inclusief de ontwikkelingsruimte die binnen het programma beschikbaar is, in zijn geheel passend beoordeeld (Ministerie van EZ en Ministerie van I&M, januari 2015). De gebiedsanalyses die onderdeel uitmaken van het programma, vormen de onderbouwing van de passende beoordeling op gebiedsniveau. In de gebiedsanalyses is voor elk Natura 2000-gebied onderbouwd dat het gebruik van de ontwikkelingsruimte de natuurlijke kenmerken van de te beschermen habitattypen en leefgebieden van de soorten niet zal aantasten.

Omdat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde deel uitmaakt van de ontwikkelingsruimte die passend beoordeeld is, kan worden gesteld dat bij een stikstofdepositie onder de drempelwaarde de natuurlijke kenmerken niet zullen worden aangetast en de betreffende instandhoudingsdoelen niet in gevaar komen. Omdat de PAS al passend is beoordeeld, is op grond van Artikel 19f, vijfde lid, Nbw het opstellen van een nieuwe passende beoordeling voor het planbesluit niet verplicht. Een nieuwe passende beoordeling zal redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten opleveren omtrent de significante gevolgen van het plan.

4.9 Waterparagraaf

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap De Dommel. In het kader van het moederplan is veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap, waardoor de eisen en wensen vanuit het waterbeleid in een vroeg stadium van het moederplan zijn meegenomen.

De uitgangspunten ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen zijn overgenomen. Er wordt volledig afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem via de wadi's. De inhoud van de wadi's is in principe 40 mm minus de hoeveelheid water die infiltreert, waarbij een veiligheidsmarge is aangehouden voor de hoeveelheid infiltrerend water. Over de ligging van de wadi's is enige discussie geweest, aangezien deze geprojecteerd zijn in de nu lager liggende delen. Aangezien dit aansluit bij het huidige slotenpatroon, waterafvoer naar hoger gelegen wadi's onder vrij verval lastig te realiseren is, heeft het waterschap hiermee ingestemd. Ook de andere bovengenoemde uitgangspunten heeft het waterschap akkoord bevonden.

Voor het ontwikkelen van Nuenen West zijn nieuwe inzichten ontstaan die invloed hebben op het inzamelen en bergen van hemelwater. Deze nieuwe inzichten zijn ontstaan als gevolg van:

- het wijzigen van de fasering van het algehele plan, zoals opgenomen in figuur 4.3;
- het verkleinen van het beschikbare bruto bergingsoppervlak door het handhaven van bestaande kavels in groenstroken waar geen berging aangelegd kan worden;
- de uitwerking van een nieuw Inrichtingsplan Nuenen West d.d. 28 oktober 2010.

Deze wijzigingen in de waterstructuur zijn opgenomen in een aanvullend waterrapport⁶. In het rapport van Roelofs Advies wordt geconcludeerd dat de geprojecteerde wadi's voldoende water kunnen bergen. Doordat geen gebruik wordt gemaakt van een extra inundatiezone naast de wadi mag geconcludeerd worden dat de situatie T=10 (40mm) maatgevend is met betrekking tot de ruimte die voor waterberging dient te worden gerealiseerd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het doorzetten van taluds tot het maaiveld bij de situatie T=100. De maatgevende afmetingen van de wadi's en het maatgevende ruimtebeslag van de wadi's zijn per afwateringsgebied weergegeven in het rapport van Roelofs Advies.

De overige beschikbare ruimte in de groenzone die niet benodigd is voor wadi's, kan ingericht worden voor andere functies. Bij voorkeur zijn dit de hogere delen van het parkgebied die van nature niet beschikbaar zijn voor waterberging.

⁶ Project Uitbreiding Nuenen-West, Roelofs Advies, november 2010.



Figuur 4.3: fasering (Bron: Roelofs Advies)

Verder wordt in het rapport geconcludeerd dat de gemodelleerde wadi's voor een geringe belasting van het waterhuishoudkundige systeem buiten het plangebied zorgen. De piekafvoer uit het plangebied is berekend op basis van de meest maatgevende situatie voor het plangebied: 'Neerslaggebeurtenis 99 uit 100 jarige neerslagreeks, De Bilt 1906-2002'. De piekafvoer uit het plangebied bedraagt voor een T=10 situatie circa 58,5 l/s.ha (landelijke afvoer) en voor een T=100 situatie circa 150 l/s (landelijke afvoer + surplus over noodoverlaat 0,3 m boven de wadibodem).

Conclusie

Het waterschap heeft ingestemd met het functioneren van het systeem van wadi's met een berging voor T = 10 en de afvoer daarvoor regulerend middels een drain in de bodem. Dat voor de T = 100 situatie een afvoerconstructie van 1 l/s.ha gehanteerd wordt heeft eveneens de instemming van het waterschap. Het waterschap stemt verder in met het watersysteem naar aanleiding van een beschrijving van het systeem en de toezegging dat er een grondverbetering in de wadi's wordt aangebracht. Afgesproken is dat over de dimensionering van de voorzieningen in het vergunningentraject nog nader aandacht wordt besteed.

In de onderhavige situatie is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Het waterschap heeft in december 2015 ingestemd met deze waterparagraaf.

4.10 Cultuurhistorie

Bij de totstandkoming van het moederplan is een quick-scan uitgevoerd naar de cultuurhistorische en landschappelijke waarden⁷. Ter behoud van de bestaande landschappelijke en vooral cultuurhistorische waarden, die beschermd zijn of bescherming verdienen, zijn verschillende randvoorwaarden voor ontwikkeling benoemd.

Bij de uitwerking van het eerste deel van fase 1 van het moederplan is, voor zover van toepassing, rekening gehouden met deze randvoorwaarden. Zo is onder andere rekening gehouden met het contrast tussen open en besloten gebieden door variatie in dichtheden en door middel van de open hofjes centraal in de bouwvelden. Ook zijn de historische wegen gehandhaafd door deze in het moederplan direct te bestemmen als 'Verkeer'. De stedenbouwkundige uitwerking langs deze wegen door middel van een uitbreiding van de bestaande lintbebouwing accentueert dit. Tevens is de bouwstijl van boerderijen gebruikt als inspiratiebron. Er zijn geen monumenten of waardevolle panden gelegen waar eventueel rekening gehouden moet worden. Dit project voorziet uitsluitend in een andere verkaveling en andere verdeling van de woningaantallen per deelgebied. Bij de nieuwe verkaveling is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Met het bovenstaande is voldoende rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie en vormt dit geen belemmering voor de het project.

4.11 Archeologie

In het kader van het moederplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁸. Naar aanleiding van de uitkomsten van het bureauonderzoek is in de periode oktober/november 2007 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek⁹. In het inventariserend veldonderzoek zijn in het totale plangebied vijf locaties geselecteerd waar de grote lijnen van het landschap nog intact zijn en slechts in beperkte mate verstoring door egalisatie en diepploegen heeft plaatsgevonden en waar kans is op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten.

Naar aanleiding van de uitkomsten van bovengenoemd inventariserend veldonderzoek is in het moederplan ter plaatse van de uit te werken bestemmingen de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen. Door middel van een vervolgonderzoek dient voor deze gronden de archeologische waarde te worden bepaald.

In dit kader is voor het uitwerkingsplan een archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd¹⁰. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat op één locatie archeologisch waardevolle resten zijn gevonden. Op de andere locatie zijn geen waardevolle resten gevonden.

⁷ Quickscan Landschap en Cultuurhistorie Nuenen-West, Oranjewoud, 12 juli 2006.

⁸ Archeologisch Rapport 2006/53, Bureauonderzoek Nuenen-West, gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oranjewoud, 10 september 2007.

⁹ Inventariserend veldonderzoek verkennend booronderzoek, A.D.C., februari 2008.

¹⁰ Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Nuenen-West, fase 1, BAAC, oktober 2010.

Conclusie

Voor de locatie waar archeologisch waardevolle resten zijn gevonden heeft een opgraving plaatsgevonden en is de grond vrijgegeven. Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavige onderbouwing geen aandachtspunten meer bestaan vanuit het aspect archeologie.

4.12 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben in en om Nuenen diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Door deze gevechtshandelingen zijn aanzienlijke hoeveelheden conventionele explosieven in de bodem achtergebleven. Door de geplande civiele werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

Van de projectlocatie is een historisch vooronderzoek beschikbaar. Hierdoor is feitenmateriaal voorhanden om de aard en aantallen van te verwachten CE vast te stellen. Er moet bij de uitvoering van de opsporingswerkzaamheden dan ook op basis van deze gegevens en ervaring gehandeld worden.

Naar aanleiding van historisch feitenmateriaal is een onderzoek¹¹ naar Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie Uitbreidingsplan Nuenen West te Nuenen. De doelstelling van de opsporingswerkzaamheden is het creëren van een veilig te bewerken terrein voor de civiele aannemer en toekomstige gebruikers. In het opsporingsgebied worden in de toekomst grondwerkzaamheden uitgevoerd.

Onderzoek

Het opsporingsgebied is middels computerondersteunde oppervlakedetectie onderzocht in banen met een onderlinge afstand van 0,5 m. De verkregen gegevens zijn geïnterpreteerd naar objecten van 20 mm en groter welke mogelijk CE zijn. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden in het voorjaar van 2011. Op enkele locaties was door aanwezige verstoringen objecten zoals hekwerken, verharding, beregening installatie, drinkbakken in paardenwei en duikers geen interpretatie van de detectiegegevens mogelijk. Tevens was er op enkele locaties geen detectie mogelijk door aanwezige obstakels zoals o.a. reclameborden.

Het onderzochte gebied is middels computerondersteunde detectie ingemeten. De gemeten gegevens zijn door een Senior OCE-deskundige conform de daarvoor geldende richtlijnen van de BRL OCE geïnterpreteerd in software Vallon EVA 2000-2. Interpretatie heeft plaatsgevonden naar objecten van 20 mm en groter welke mogelijk CE zijn. Totaal zijn er 1887 verdachte verstoringen geïnterpreteerd op de gehele ontwikkelingslocatie. Alle verdachte verstoringen zijn in de tekening in bijlage 2 van het explosievenonderzoek weergegeven.

Conclusie

Na het uitvoeren van een computerondersteunde oppervlakedetectie en interpretatie van de verkregen gegevens zijn deze opgenomen in de rapportage. Tijdens de interpretatie is gebleken, dat er zich in het gedetecteerde gebied (plangebied uitbreidingsplan Nuenen - West) 1887 stuks significante verstoringen bevinden welke duiden op mogelijk aanwezige conventionele explosieven. Om daadwerkelijk vast te stellen of de gemeten verstoringen inderdaad CE betreffen zullen deze verstoringen uitgezet en benaderd dienen te worden.

Gezien het verleden van het onderzoeksgebied is het zeer aannemelijk dat er conventionele explosieven kunnen worden aangetroffen tijdens geplande civiele werkzaamheden.

¹¹ Detectierapportage Explosievenonderzoek Nuenen West, Bodac B.V., 12-04-2011.

Bij (grond)werkzaamheden dient men rekening te houden met de mogelijkheid dat CE (munitie artikelen) kunnen worden aangetroffen. Gezien het bovenstaande is het aan te bevelen om op de nog te bewerken deellocaties de significante objecten (mogelijke CE) te verwijderen. Dit om eventuele ongevallen en/of schade te voorkomen. Het verwijderen van deze significante verstoringen dient te geschieden conform BRL OCE versie 2007-02. Nadat deze significante verstoringen verwijderd zijn zal het gebied worden vrijgegeven tot 4,5 m -m.v. en is het onderzoeksgebied geschikt voor verdere ontwikkeling. Voor de haalbaarheid van het plan heeft het bovenstaande geen consequenties. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en het gebruik van de gronden in het plangebied. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van de gronden wordt een explosievenonderzoek uitgevoerd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Nuenen c.a.. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele plangebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling “Uitbreidingsplan Nuenen-West” is gewaarborgd. De gronden voor onderhavige ontwikkeling zijn in eigendom van initiatiefnemer. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. Vervolgens zijn nadere afspraken gemaakt waarin is bepaald dat de anterieure overeenkomst ook van toepassing is op deze uitgebreide omgevingsvergunning procedure. Het uitvoeren van onderhavige ontwikkeling is voor de gemeente kostenneutraal. Gelet op het maatschappelijke belang en de onderhandelingsgevoeligheid is de exploitatieopzet overigens een vertrouwelijk document.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp besluit ligt samen met de ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 5203 8538
E. paul.kennes@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

