Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, HERZIENING SOETERBEEKSEWEG KRUISING BLEKERDIJK RUIMTE VOOR RUIMTE
NUENEN

Crijns Rentmeesters bv

April 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	‘Buitengebied, herziening Soeterbeekseweg kruising Blekerdijk Ruimte voor Ruimte’
IMRO-idn	NL.IMRO.0820.BPBGSoeterBlekeRvR-D001
Contactpersoon	G. Bosmans
Voorontwerp	Maart 2021
Ontwerp	November 2021
Vastgesteld	Juni 2022

INHOUD

1. INLEIDING 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Plangebied 7

1.2.1 Ligging van het plangebied 7

1.2.2 Kadastrale situatie 8

1.3 Vigerend bestemmingsplan 9

1.4 Doel van het bestemmingsplan 10

1.5 Leeswijzer 10

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL 11

2.1 Landschappelijke structuur 11

2.2 Bebouwingsstructuur 12

2.3 Infrastructuur 14

2.4 Cultuurhistorische ontwikkeling 15

2.5 Bestaande planologische mogelijkheden en cultuurhistorische context 17

2.5.1 Inleiding 17

2.5.2 Wat wordt er behouden, versterkt of nieuw ontwikkeld op cultuurhistorisch gebied? 17

3. PROJECTPROFIEL 19

3.1 Huidige situatie plangebied 19

3.1.1 Algemeen 19

3.1.2 Bebouwingsmogelijkheden 20

3.1.3 Bebouwingsconcentratie 20

3.1.1 Conclusie 24

3.2 Toekomstige situatie 25

3.2.1 Inleiding 25

3.2.2 Ruimtelijke strategie 25

3.2.3 Stedenbouwkundige inpassing 27

3.2.4 Erfensemble 28

3.2.5 Planologische situatie 29

3.3 Inrichting van het plangebied 30

3.3.1 Inrichtingsplan 30

3.3.2 Landschappelijke inpassing 31

3.3.3 Beplanting 32

3.3.4 Duurzaamheid 35

3.3.5 Natuurinclusief bouwen 36

3.3.6 Ontsluiting en parkeren 36
3.4 Beeldkwaliteit 36

4. BELEIDSKADER 37
4.1 Rijksbeleid 37
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 37
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking 37
4.2 Provinciaal beleid 38
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 38
4.2.2 Brabantse Omgevingsvisie 38
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 39
4.3 Gemeentelijk beleid 45
4.3.1 Structuurvisie Nuenen c.a. 45
4.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa 46
4.3.3 Programma wonen 2020-2030 48
4.3.4 Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020 48

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 51
5.1 M.e.r.-beoordeling 51
5.1.1 Inleiding 51
5.1.2 Toets initiatief 51
5.2 Water 52
5.2.1 Inleiding 52
5.2.2 Relevant beleid 52
5.2.3 Waterparagraaf 55
5.2.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater 56
5.3 Flora en fauna 57
5.3.1 Inleiding 57
5.3.2 Gebiedsbescherming 57
5.3.3 Soortenbescherming 58
5.4 Archeologie en cultuurhistorie 60
5.4.1 Beleidskader 60
5.4.2 Gemeentelijk archeologiebeleid 60
5.4.3 Proefsleuvenonderzoek 62
5.5 Cultuurhistorie 63
5.5.1 Regio 63
5.5.2 Cultuurhistorisch vlak 64
5.5.3 Soeterbeek en de Soeterbeekseweg 65
5.5.4 Team Ruimtelijke Kwaliteit 65
5.6 Bedrijven en milieuzonering 66

5.7 Geurhinder 66
5.7.1 Inleiding 66
5.7.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied 66
5.7.3 Voorgrondbelasting 68
5.7.4 Achtergrondbelasting 70
5.7.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven 70

5.8 Gezondheid in relatie tot de veehouderij 71
5.8.1 Inleiding 71
5.8.2 Toets van de ontwikkeling aan de handreiking 71

5.9 Geluid 72

5.10 Luchtkwaliteit 74
5.10.1 Inleiding 74
5.10.2 Blootstelling aan verontreiniging 74

5.11 Bodemkwaliteit 76
5.11.1 Inleiding 76
5.11.2 Verkennend bodemonderzoek 76

5.12 Externe veiligheid 77
5.12.1 Inleiding 77
5.12.2 Bedrijven 77
5.12.3 Transport 78

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 80

6.1 Inleiding 80

6.2 Algemene toelichting verbeelding 80

6.3 Algemene toelichting regels 80

6.4 Toelichting bestemmingen 81
6.4.1 Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel 81
6.4.2 Wonen 81
6.4.3 Waarde - Archeologie 1 Archeologische waarde 81
6.4.4 Waarde - Archeologie 2 Archeologische waarde 81
6.4.5 Waarde - Archeologie 5 Lage verwachting 81
6.4.6 Waarde - Cultuurhistorie historische verkaveling 81
6.4.7 Waarde - Cultuurhistorie akkerbouwcomplex 81

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 82

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grondexploitatiewet 82

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan 82

8. OVERLEG EN INSPRAAK 83

8.1 Inspraakprocedure 83

8.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro 83

8.3 Omgevingsdialoog 83

8.4 Zienswijzen..... 83

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Verkennend archeologisch onderzoek
Bijlage 4: Certificaten bouwtitels
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
Bijlage 6: Rapportage proefsleuvenonderzoek
Bijlage 7: Aeriusberekening
Bijlage 8: Omgevingsdialoog
Bijlage 9: Nota van zienswijzen
Bijlage 10: Berekening magneetveldzones

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van de locatie Soeterbeekseweg ongenummerd (ong.). Navolgend wordt gesproken over het plangebied. De initiatiefnemers zijn voornemens het perceel ten zuiden van de Blekerdijk te herbestemmen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen. De locatie kent een agrarische bestemming, deels met bouwvlak, en is momenteel ingericht als akkerland. Op de hoek Soeterbeekseweg/Blekerdijk is een oude veestal gelegen. De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van twee vrijstaande woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, de sanering van de oude veestal en een landschappelijke inpassing van het plangebied. De benodigde bouwtitels voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling worden aangekocht.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk voor realisatie van de beoogde ontwikkeling. Bij collegebesluit van 10 oktober 2017 heeft het college in principe ingestemd met de realisatie van de twee Ruimte voor Ruimte woningen. Deze toelichting is opgesteld ten behoeve van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

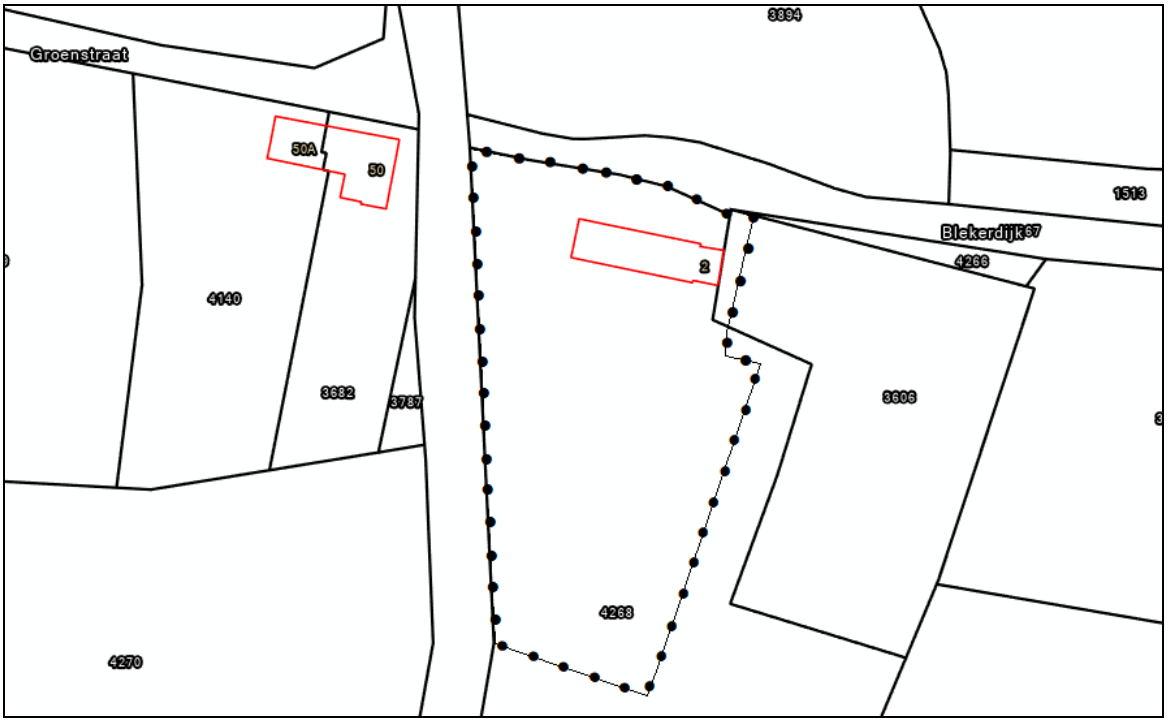
Het plangebied is gelegen tussen de kernen Nuenen, Eindhoven en Nederwetten in het buitengebied van de gemeente Nuenen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.2.2 Kadastrale situatie

Het perceel aan Soeterbeekseweg ong. is kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie A, nummer 4268 (gedeeltelijk) en 3606 (gedeeltelijk). Het perceel 4268 heeft een oppervlakte van circa 10.405 m², het plangebied heeft een oppervlakte van 4.821 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale situatie ter plaatse van het plangebied weer. Hierop is het plangebied omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied is aangeduid

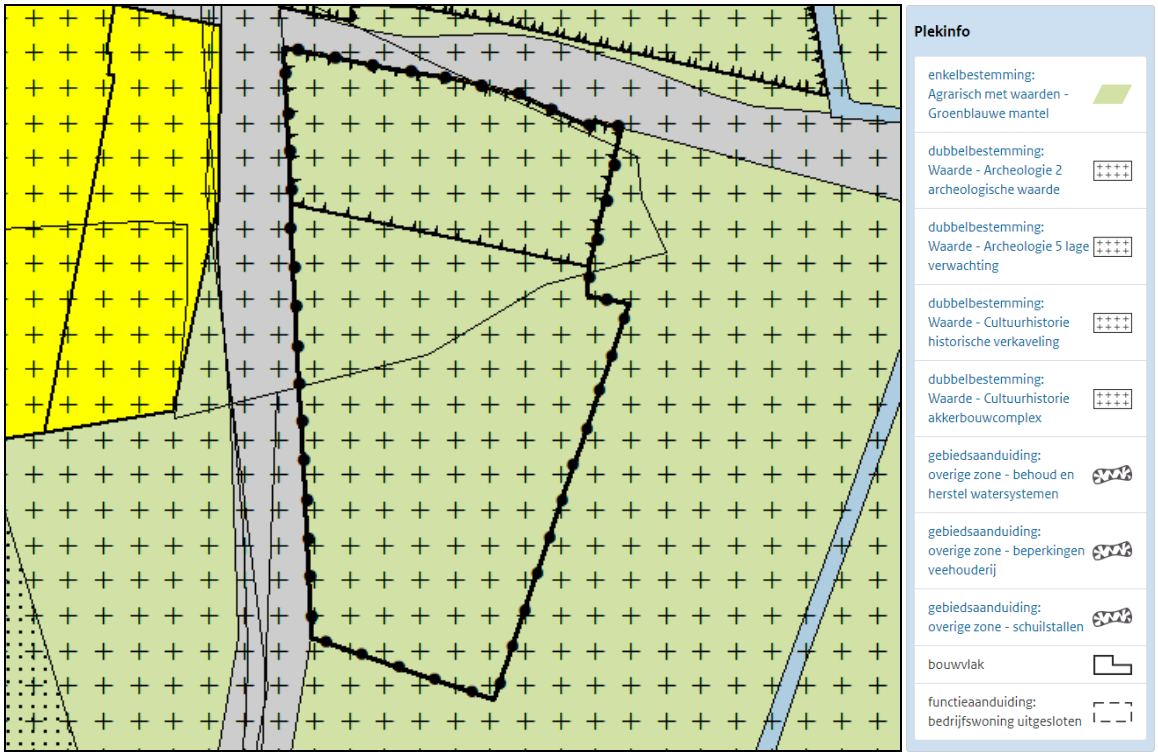
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nuenen’ van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 1 november 2018.

Het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2 Archeologische waarde’, ‘Waarde - Archeologie 5 lage verwachting’, ‘Waarde - Cultuurhistorie historische verkaveling’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie akkerbouwcomplex’. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding ‘overige zone - schuilstallen’.

De noordwestelijke hoek van het plangebied heeft de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2 archeologisch waarde’. Aan de noordelijke rand ligt een bouwvlak met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’.

Het vigerende bouwvlak kent een oppervlakte van 1.430 m². Ter plaatse is thans een agrarisch bedrijf toegestaan. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd en de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter. Daarnaast bevat het vigerende plan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om het huidige bouwvlak te vergroten tot maximaal 1,5 hectare. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer met daarop het plangebied aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied en omgeving

In het vigerende bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden voor de realisatie van de twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied. Deze toelichting ziet dan ook toe op de toekenning van een tweetal woonbestemmingen met bouwvlak met de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte’ aan het plangebied. Tevens wordt het agrarische bouwvlak verwijderd.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Soeterbeekseweg ong. en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

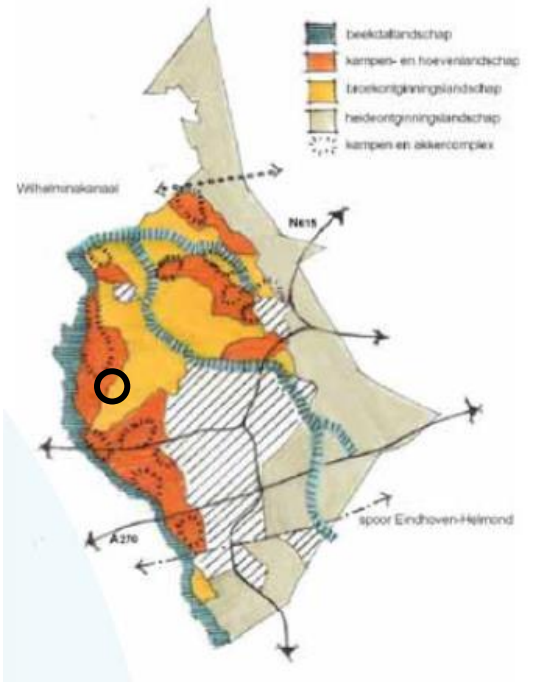
In hoofdstuk 2 van deze toelichting is het integraal gebiedsprofiel opgenomen. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat het projectprofiel. Hoofdstuk 4 beeft betrekking op de beeldkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling uiteengezet. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 6 worden de relevante milieu- en planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 7 komt de juridische planbeschrijving aan de orde. Hoofdstuk 8 bevat de omschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 9 komt overleg en inspraak aan bod.

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Landschappelijke structuur

Het grondgebied van de gemeente Nuenen is gelegen binnen de grenzen van de Centrale Slenk, dit betreft een lager gelegen gebied met daarbinnen dekzandruggen. De gemeente Nuenen wordt in het westen begrensd door de Kleine Dommel en de Dommel, in het zuiden door het Eindhovens Kanaal en in het noorden van de gemeente is het Wilhelminakanaal gelegen. In de laagten tussen de dekzandruggen in de gemeente zijn beekafzettingen van de Dommel aanwezig. De in en om de gemeente aanwezige Collse- en Papenvoortsche Heide liggen op een dekzandrug en zijn hoger gelegen dan de omliggende gebieden. Een opvallend kenmerk van het landschap ten noorden van Nuenen zijn de oude akkers parallel aan de Dommel en de lagergelegen natte gebieden direct ten oosten daarvan. De Soeterbeekseweg volgt grotendeels de overgang van hogere akkers naar lagergelegen weidegronden.

Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke structuur in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.

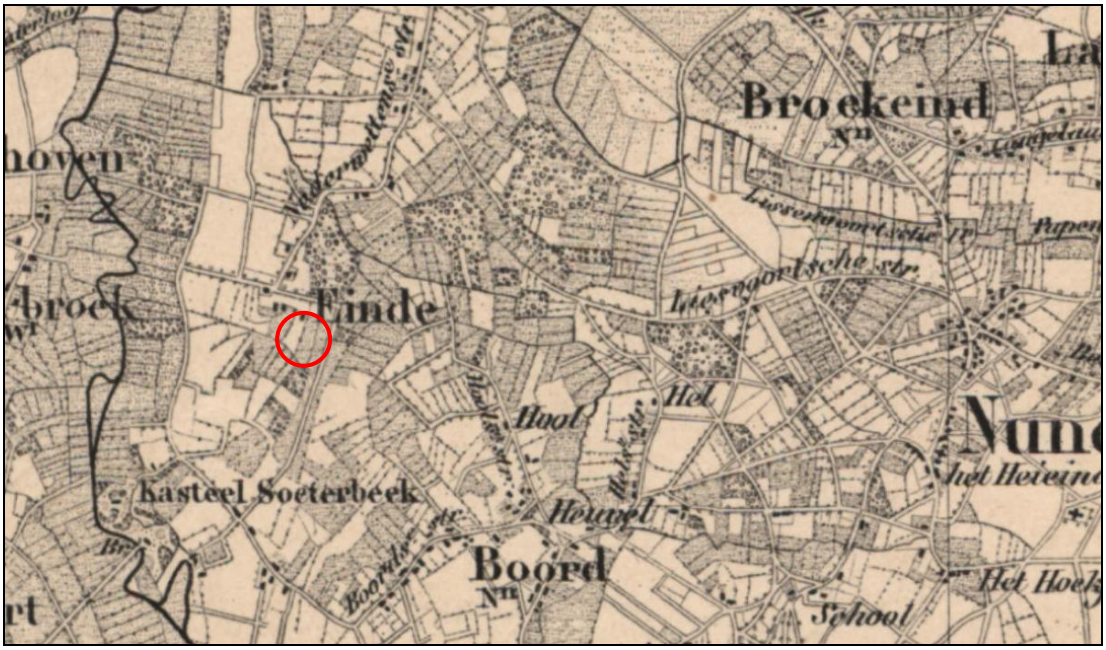


Figuur 4: Figuur 9: Landschappelijke structuur gemeente (Bron: Structuurvisie Nuenen c.a.)

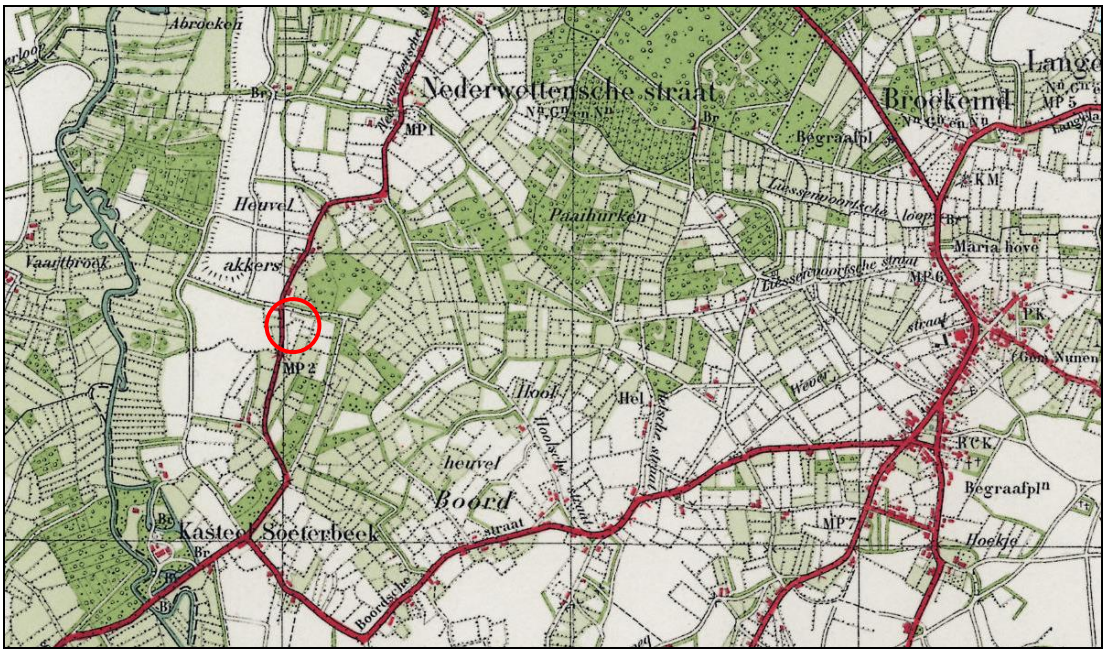
Het plangebied aan de Soeterbeekseweg, vroeger bekend als Nederwettensche straat, valt landschappelijk gezien onder de kleinschalige zandontginningen. De locatie ligt tussen de droge hoge es van het vroegere buurtschap Einde aan de noordwestzijde van het plangebied en de nattere lagere broekontginningen aan de oostzijde. Het plangebied is aldus gelegen op de overgang van hoog naar laag. Het huidige landschappelijk karakter wordt gekenmerkt door een sterk veranderd patroon van wegen. De landschappelijke context vertoont een afwisselend en vaak onregelmatig beeld waarbij landbouwgronden, bomen(rijen) en bosjes elkaar afwisselen.

2.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente zijn drie kernen gelegen, te weten Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Tevens zijn een aantal buurtschappen aanwezig, Opwetten, Boord, Eeneind, Stad van Gerwen en Olen. De eerste nederzettingen betroffen het huidige Nuenen en Gerwen en dateren van de vijfde tot de achtste eeuw. Op de topografische kaart uit 1880 is te zien dat ter plaatse van de planlocatie al een gehucht/buurtschap ‘Einde’ aanwezig was. Dit buurtschap aan de uiterste punt van de zogenoemde Heuvelakkers is met de aanleg van de huidige Soeterbeekseweg getransformeerd van een bebouwingscluster aan een T-splitsing naar onregelmatige bebouwing langs een doorgaande weg. Op de topografische kaart van 1950 is die verandering goed te zien. De benaming voor het gehucht is daarbij op de kaarten komen te vervallen.



Figuur 5: Historische topografische kaart uit ca. 1880 voor het plangebied en omgeving



Figuur 6: Historische topografische kaart uit ca. 1950 voor het plangebied en omgeving

Er is een doorgaande weg van Eindhoven naar Nederwetten gemaakt middel een doorbraak vanaf een nieuwe brug ten zuiden van Soeterbeek, langs de Hoeve Achterbos naar Het Eindje. De bebouwing langs deze weg is sinds 1950 gegroeid, zowel in een tweede lijn als tussen de bestaande oudere erven. Langs de Soeterbeekseweg zijn verschillende erven op onregelmatige afstand van elkaar gelegen. Het plangebied is gelegen in de oksel van de (oorspronkelijke) kruising Soeterbeekseweg-Groenstraat/Blekerdijk.

De nederzettingsstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld; de afzonderlijke hoeven lagen op de overgang van de nattere beemdgronden naar de hoger gelegen akkers. Langs de Soeterbeekseweg zijn verschillende erven op onregelmatige afstand van elkaar gelegen. De onderstaande schets van de bebouwingsstructuur laat zien dat erven en open ruimten daartussen elkaar afwisselen. De beoogde locatie ligt aan het eind/begin van de bebouwingsconcentratie langs de Soeterbeekseweg.

Deze bebouwingsconcentratie heeft nog altijd een agrarisch karakter. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie aan de Soeterbeekseweg. Een nadere verantwoording van de stedenbouwkundige inpassing is opgenomen in paragraaf 3.2.4.



Figuur 7: Ruimtelijke opbouw huidige bebouwingsconcentratie Soeterbeekseweg (voorheen ’t Einde) De wegenstructuur is in rood aangeduid

2.3 Infrastructuur

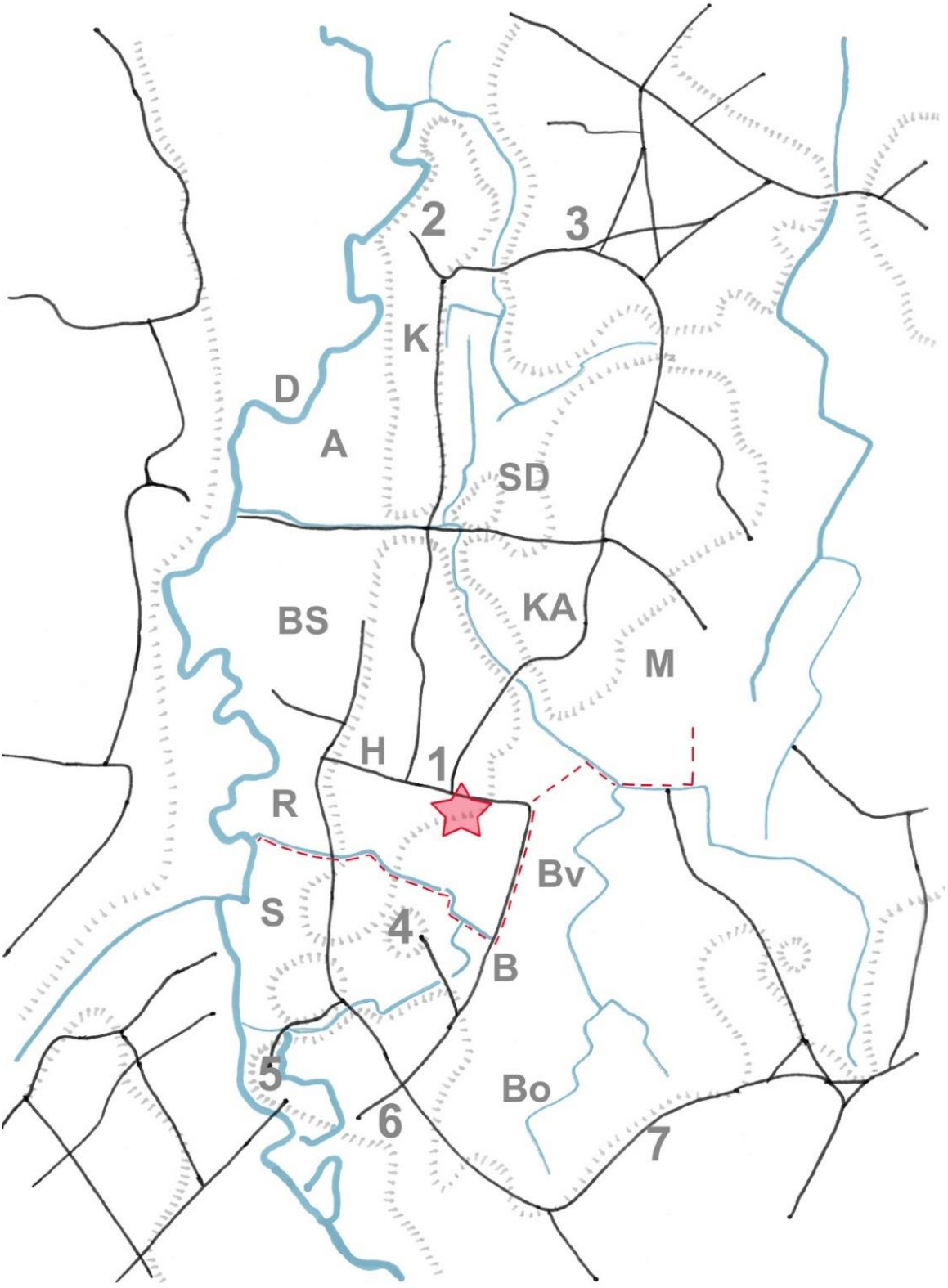
Op het grondgebied van de gemeente Nuenen is de snelweg A270 gelegen. Deze weg loopt in oost-westelijke richting en verbindt het noorden van Limburg met de regio Eindhoven. De A270 wordt via de Smits van Oyenlaan richting Nuenen en Gerwen ontsloten. Westelijk van Nuenen verbindt de Europalaan Nuenen via de Sterrenlaan met de Kennedylaan in Eindhoven. De Soeterbeekseweg verbindt Nederwetten met de Europalaan/Sterrenlaan.

Het plangebied ligt even ten noorden van de Europalaan. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een spoorwegverbinding of een luchthaven.

2.4 Cultuurhistorische ontwikkeling

In het kader van de beoogde functiewijziging is een historische reconstructie van het landschap gemaakt. Deze is opgesteld op basis van oude kaarten in combinatie met de hoogtegegevens, bodemsoorten en veldnamen en is opgenomen in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen.

Het plangebied maakte deel uit van het nederzettingsareaal van Nederwetten. Een nog bestaande sloot tussen de projectlocatie en Soeterbeek vormde van oudsher de grens tussen Nederwetten en Opwetten. Het gehucht het Eindje vormde ook werkelijk de beëindiging van het nederzettingsareaal van Nederwetten. Dit Eindje vormt samen met de bebouwing aan de Kleine Akkers, aan de Scheerdonken, aan De Hoek en enkele losse hoeves een kransakkernederzetting met de oude kerk aan de Dommel als brandpunt. De toponiemen (veldnamen) ondersteunen de ligging en het historische landgebruik. Het Eindje lag op de overgang van een dekzandrug en een lagere dekzandvlakte. Het lag eveneens op de overgang van akker en weidegronden. Verder lag het op de overgang van open landschap (akker) en een halfopen landschap (broekland met houtwallen en bomenrijen). Zoals gebruikelijk volgden doorgaande routes zelden de kortste weg, maar rijgen ze hoger gelegen, droge plekken aaneen. Tot ongeveer 1900 wordt het Huis Soeterbeek ontsloten middels een rechte oprijlaan (de Hooge Dijk) met een brug over de Dommel bij het koetshuis en bijgebouwen. Rond 1900 wordt een nieuwe brug aangelegd die afbuigt van deze oprijlaan en via het (Soeterbeeks) Eindje aansluit op het eind van de Blekerdijk, waardoor hier een kruispunt ontstaat. In de Jaren ’20 van de 20^{e} eeuw wordt de doorgaande verbinding naar Nederwetten verder verbeterd met een nieuwe wegstuk vanaf de Blekerdijk langs het erf Achterbos richting het begin van de Nederwettensestraat. Het Eindje wordt hierdoor een kruispunt (wat het nog steeds is). Het plangebied is niet gelegen in een broekgebied, maar op de hogere gronden op overgang van akker naar broekgronden.

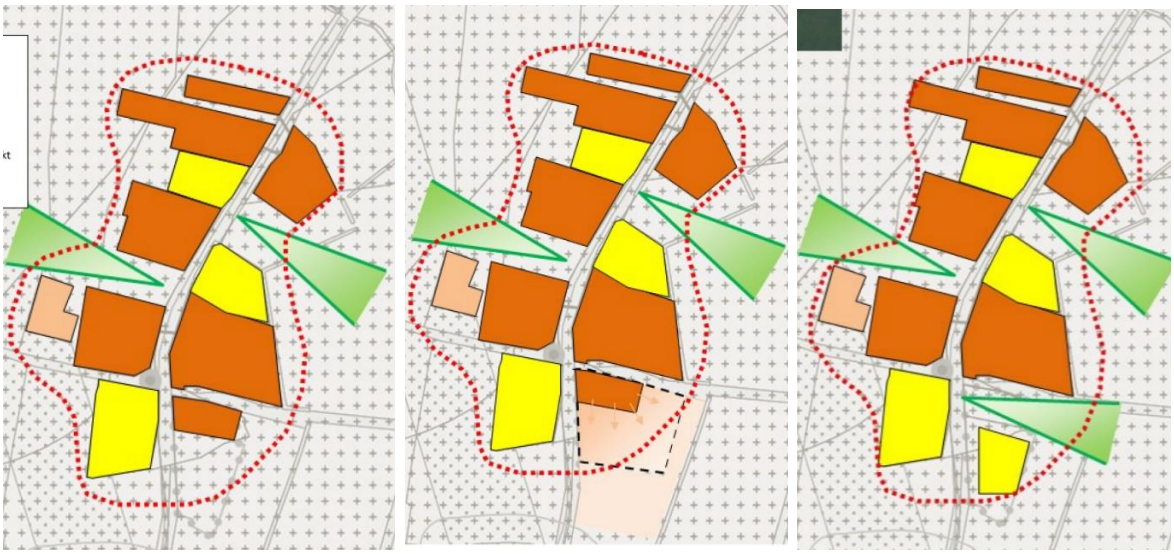


Figuur 8: De historische reconstructie met het plangebied bij de rode ster en de gebiedsgrens tussen Op- en Nederwetten in rood. Het Eindje (1), Nederwetten (2), De Hoek (3), Hoeve Achterbos (4), Huis Soeterbeek (5), Soeterbeeks Eindje (6), Boord (7) en Bo - Boordse Velden, B – Bleek, Bv – Bleekvelden, M – Mortel, KA – Kleine Akkers, SD – Scheerdonken, K – Kerkhoef, D – Dommel, A – Aabroeken, BS – Bogtsteeg, R – Rietmussen, S – Stralingen. [bron BKP]

2.5 Bestaande planologische mogelijkheden en cultuurhistorische context

2.5.1 Inleiding

In de huidige situatie is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). Naast de aanwezige opstal (een sterk verouderde varkensstal zonder cultuurhistorische waarde) biedt het bouwvlak in planologische zin direct mogelijkheden voor de bouw van een loods van 1.400m² met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan binnenplanse mogelijkheden voor het vergroten van het agrarisch bouwvlak naar 15.000m². Dat zou betekenen dat het gehele perceel (dat ruimschoots groter is dan het plangebied) in potentie bebouwd kan worden met bedrijfsgebouwen en eventuele benodigde (teeltondersteunende) voorzieningen. Onderhavig plan voorziet in een herbestemming van de VAB-locatie waardoor de (potentieel toekomstige)bebouwingsmogelijkheden voor bouwwerken én bouwwerken geen gebouwen zijnde aanzienlijk afnemen. Een en ander is hieronder gevisualiseerd.



Vigerende bouwvlakken *Planologisch mogelijk* *Beoogde situatie*

2.5.2 Wat wordt er behouden, versterkt of nieuw ontwikkeld op cultuurhistorisch gebied?

Door het planvoornemen wordt de huidige veestal gesloopt en het agrarisch bouwvlak gesaneerd. Door het planologisch schrappen van deze mogelijkheden versterkt het plan de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het lint en de bebouwingsconcentratie. De aanwezige waarden blijven hierdoor behouden en worden zelfs versterkt. Er vindt namelijk een aanzienlijke inkrimping van de binnenplanse planologische mogelijkheden plaats en ook de mogelijkheid tot bij het bouwvlak behorende teeltondersteunende voorzieningen komen te vervallen. Daarnaast wordt goed rekening gehouden met de aanwezige archeologische waarden. Deze zijn, na goed overleg met de regioarcheoloog, met dit plan ook beschermd en goed in het plan ingepast. Op basis van de planologische vergelijking wordt het lint niet opgerekt maar een verdere oprekking juist voorkomen. Met dit plan wordt de bebouwingsconcentratie ter plaatse duidelijk en kwalitatief

afgebakend. Daarmee wordt de openheid van het landschap ten zuiden van de twee beoogde bouwkavels gewaarborgd.

Zoals met onderhavig bestemmingsplan is aangetoond levert deze totaalontwikkeling op de verschillende aspecten een aanzienlijke bijdrage aan kwaliteitsverbetering. Cultuurhistorie maakt hier deel van uit en onderhavige toelichting toont aan dat cumulatief gezien sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling zoals met de Interim omgevingsverordening (IOV) en de Cultuurhistorische waardenkaart wordt voorzien.

Het planvoornemen past daarnaast in de ruimtelijke visie ‘Ruimte voor Ruimte’ die de gemeente Nuenen voor deze locatie heeft. Deze visie is thans in de afrondende fase, echter heeft ten behoeve deze ontwikkeling reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden met de gemeente en het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Ook is onder supervisie van het TRK van de gemeente Nuenen maatwerk geleverd voor de inpassing van het bouwplan als één ensemble in het landschap en de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan, als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan, wordt na een uitgebreide historische verkenning en analyse niet alleen een zorgvuldige inpassing in het landschap voorgesteld, ook is zorgvuldig gekeken naar de ontstaansgeschiedenis, de situering aan de kruising met het zandpad, materiaalgebruik, inpassing en architectuur. Al deze randvoorwaarden worden op deze manier duurzaam juridisch geborgd zodat dit voor de lange termijn vast ligt en ongewenste ontwikkelingen zoals verrommeling, verdere verdichting door middel van het oprekken van het lint, het aantasten van de openheid, of een ongewenst precedent voorkomen wordt.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Huidige situatie plangebied

3.1.1 Algemeen

Het plangebied kent een agrarische bestemming en ter plaatse is gedeeltelijk agrarisch bouwvlak aanwezig met daarop een veestal met een oppervlakte van 230 m². Het bouwvlak bedraagt echter 1.430 m² en mag volledig worden bebouwd. Het overige deel van het plangebied is gebruik als grasland. Het perceel wordt van de Soeterbeekseweg gescheiden door een ondiepe sloot. Het plangebied heeft een frontbreedte van circa 105 meter, een diepte van circa 50 meter. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



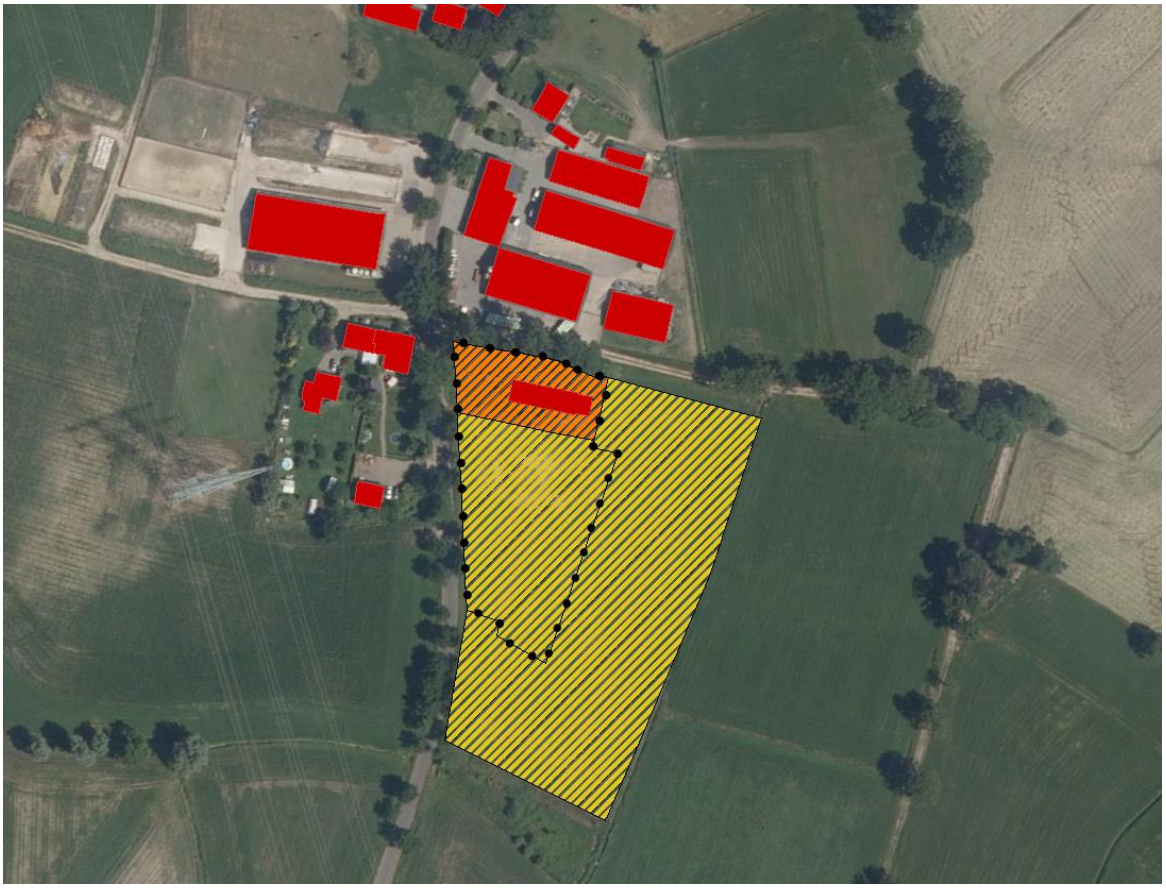
Figuur 9: Plangebied in de huidige situatie, gezien op luchtfoto



Figuur 10: Plangebied in de huidige situatie vanaf de hoek Soeterbeekseweg/Blekerweg. Op de foto is de te saneren veestal te zien

3.1.2 Bebouwingsmogelijkheden

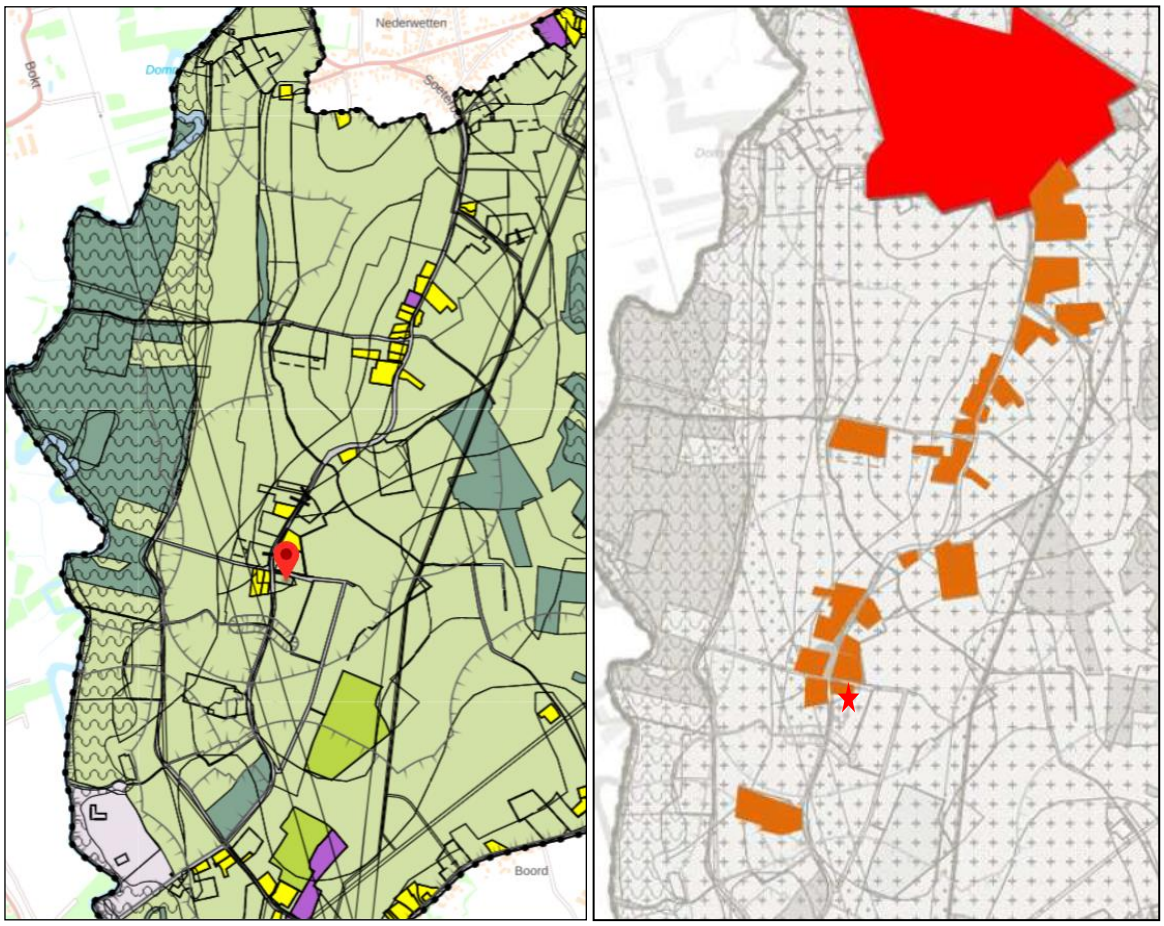
Hoewel het bouwvlak in de huidige situatie slechts deels is bebouwd, is het planologisch gezien mogelijk een veelvoud aan bebouwing op de richten met een significant groter bouwvolume. Op onderstaande luchtfoto is inzichtelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving wanneer deze bouwmogelijkheden worden benut. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid het agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare en de mogelijkheid tot (teelt)ondersteunende voorzieningen.



Figuur 11: Maximale planologische situatie oranje gearceerd met daarbij de bestaande bebouwingskorrel in rood, de gele arcering geeft de potentiële binnenplanse uitbreidingsmogelijkheid weer

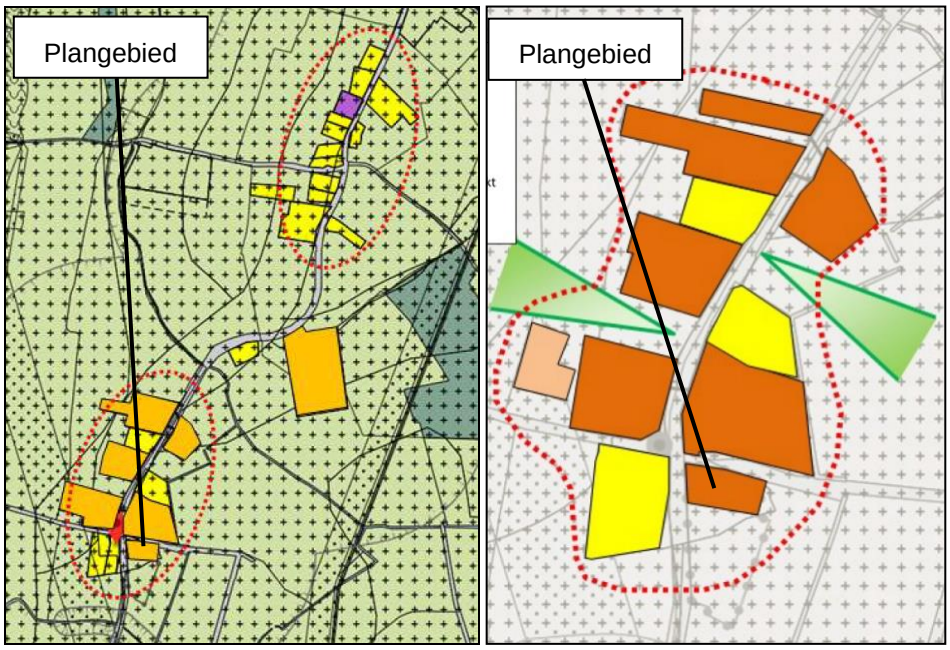
3.1.3 Bebouwingsconcentratie

Het plangebied bevindt zich aan de Soeterbeekseweg. Deze weg strekt zich vanuit Nederwetten zuidelijk richting Kasteel Soeterbeek. Op navolgende figuren is enerzijds de Soeterbeekseweg met aanliggende bestemmingen inzichtelijk gemaakt en anderzijds zijn de aanwezige bouwvlakken uitgelicht om de (bebouwings)structuur te visualiseren.



Figuur 12: Uitsnede vigerende bestemmingsvlakken (l) en de bestemmingsvlakken uitgelicht (r) het plangebied is met markers aangeduid

Als we verder inzoomen valt het op dat er aan de Soeterbeekseweg sprake is van twee bebouwingsclusters rond kruispunten, waarvan het plangebied is gelegen in het zuidelijke cluster.



Figuur 13: twee vlakvormige clusters aan de Soeterbeekseweg

Sprake is van een bebouwingscluster dat zich rond de kruising Soeterbeekseweg – Blekerdijk bevindt. Het betreft vlakvormige verzameling van hoofdzakelijk agrarische bebouwing. De woningen wordt opgericht in de oksel tussen de bebouwing direct ten westen van de Soeterbeekseweg en het agrarisch bedrijf ten noorden van het plangebied. Middels de realisatie van de twee woningen in erfmodel vindt een duurzame afronding van de zuidelijke kant van het bebouwingscluster plaats. Op navolgende figuren is de bebouwingskorrel in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie weergegeven. In navolgende paragraaf wordt verder ingegaan op de toekomstige situatie.



Figuur 14: Bebouwingsconcentratie in de huidige situatie (l) en na herontwikkeling van het plangebied (r)

Op navolgende figuur wordt de structuur van openheid en beslotenheid binnen het bebouwingscluster weergegeven in de beoogde situatie. De groene vlakken markeren openheid en zichtrelaties naar de achtergelegen gronden. Duidelijk is dat onderhavig initiatief duidelijk de zuidelijke begrenzing van het cluster vormt.



Figuur 15: Structuur van het cluster in de toekomstige situatie

Door de nieuwe woningen te situeren op enige afstand van de Blekerdijk ontstaat na het saneren van de stal weer openheid aan de kruising. In het kader van de historische context is dit een passende ontwikkeling. In het verleden was op deze plaats reeds bebouwing aanwezig, en deze lag destijds ook op enige afstand tot de t-splitsing. De Soeterbeekseweg liep destijds nog niet door. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. Het plangebied is met het gele kader aangeduid.



Figuur 16: Historische situatie omstreeks 1900 (Bron: Topotijdreis)

Resumerend kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling een directe en indirecte kwaliteitswinst levert binnen het plangebied ende directe omgeving. Het plan voorziet in sloop van bebouwing en sluit verdere uitbreiding van agrarische activiteiten en toebehorende bouw en gebruiksmogelijkheden uit.

3.1.1 Conclusie

De nieuwe bebouwing past zowel historisch gezien als landschappelijk binnen de structuur van de omgeving. Een nadere beschrijving hiervoor is op genomen in het bijbehorende beeldkwaliteitplan.

3.2 Toekomstige situatie

3.2.1 Inleiding

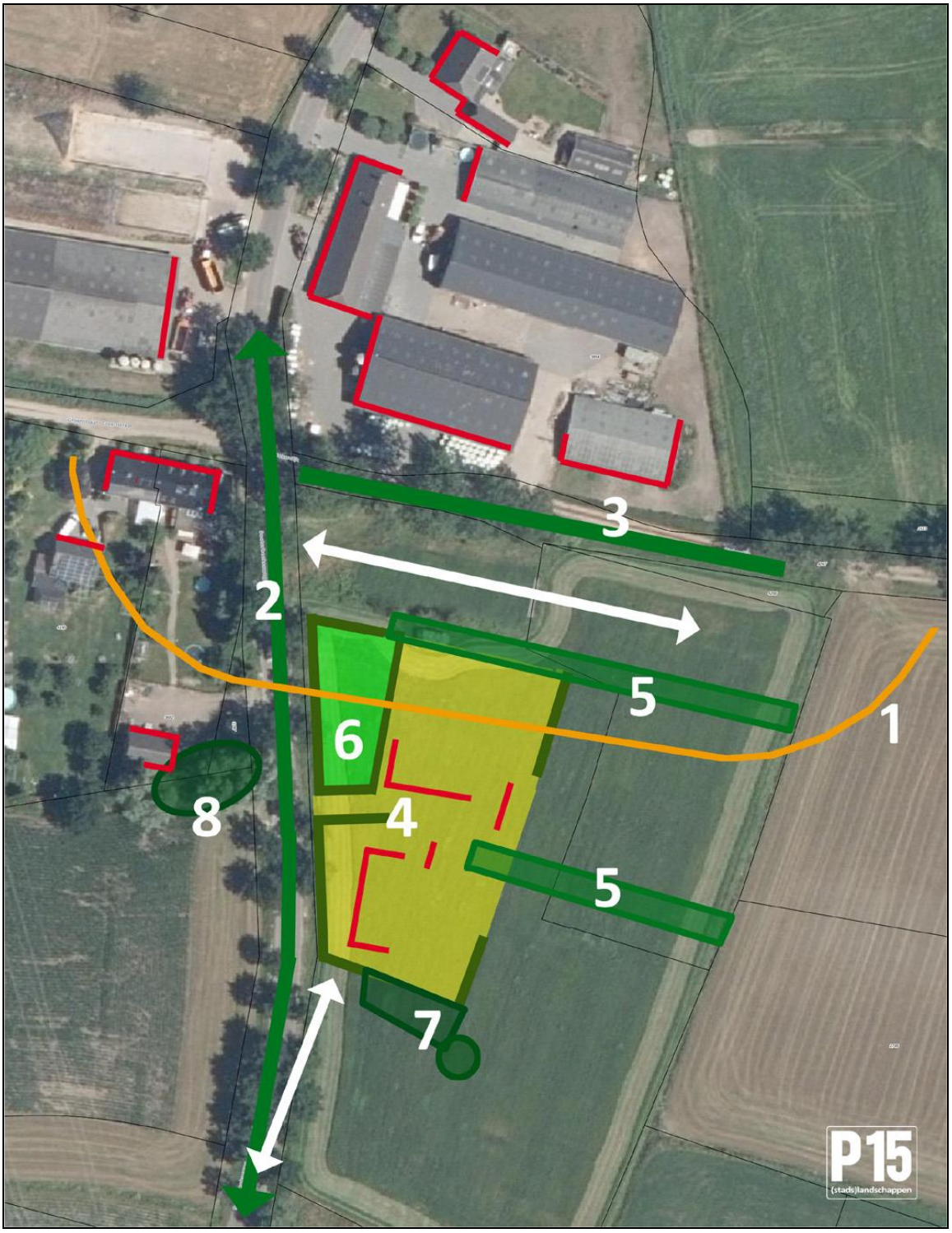
Navolgend wordt de toekomstige situatie binnen het plangebied nader beschreven. De navolgende teksten zijn deels ontleend (paragraaf 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 en 3.2.6) aan het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij de regels onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Ruimtelijke strategie

Nabij het kruispunt van de Groenstraat en Blekerdijk met de Soeterbeekseweg is veel bebouwing aanwezig. De bebouwing is verspreid en functioneel geclusterd gesitueerd aan beide zijden van de doorgaande weg. Plaatselijk is tussen de bebouwing zicht op het achtergelegen landschap mogelijk. Op de projectlocatie in de oksel van de Soeterbeekseweg en de Blekerdijk zal de bestaande veestal worden afgebroken. Deze zal worden vervangen door twee nieuwe woningen, die op subtiele wijze in dit historisch bepaalde landschap dienen te worden ingepast. Daarbij wordt niet ingezet op het herstel van een inmiddels verdwenen landschap. Wel biedt herontwikkeling van de projectlocatie de mogelijkheid de structuur en belevingswaarde plaatselijk te versterken. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande groenstructuren met nieuwe landschappelijke elementen.

Een belangrijke beperkende factor voor de beoogde bouw van twee woningen is de hindercirkel (1) van de noordelijk gelegen veehouderij. De nieuwe woningen dienen hierbuiten gesitueerd te worden. De nieuwe woningen worden in de vorm van een nieuw erf langs de Soeterbeekseweg gesitueerd. De wegbegeleidende beplanting langs de Soeterbeekseweg (2) en langs de Blekerdijk (3) Zijn belangrijke landschappelijke structuren buiten het plangebied waarop wordt aangesloten met de inpassing. Zo wordt er een zicht naar het achtergelegen landschap vrijgelaten bovenlangs de nieuwbouwcluster (4). De woonkavels worden ingepast middels telkens kortere bomenrijen (5). Aan de voorzijde van het nieuwe erf is een boomgaard (6) gedacht naast de inrit. De boomgaard is omhaagd, gelijk de tuinen waar deze direct aan het landschap grenzen. Deze landschapselementen vormen met een bosje aan de zuidzijde van het nieuwe erf (7) de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Het bosje met landschapsboom refereert aan een reeds bestaand bosje aan de zuidzijde van bestaand bebouwing aan de overzijde van de straat (8). Het nieuwe bosje benadrukt ook het zicht op de kopgevel van het meest zuidelijke gebouw in de erfcluster.

Deze ruimtelijke strategie is uitgewerkt in een inrichtingsschets (zie hiervoor het beeldkwaliteitplan) en in een nieuw planologische kader.



Figuur 17: De ruimtelijke strategie voor woningbouw op de projectlocatie, geprojecteerd op de luchtfoto

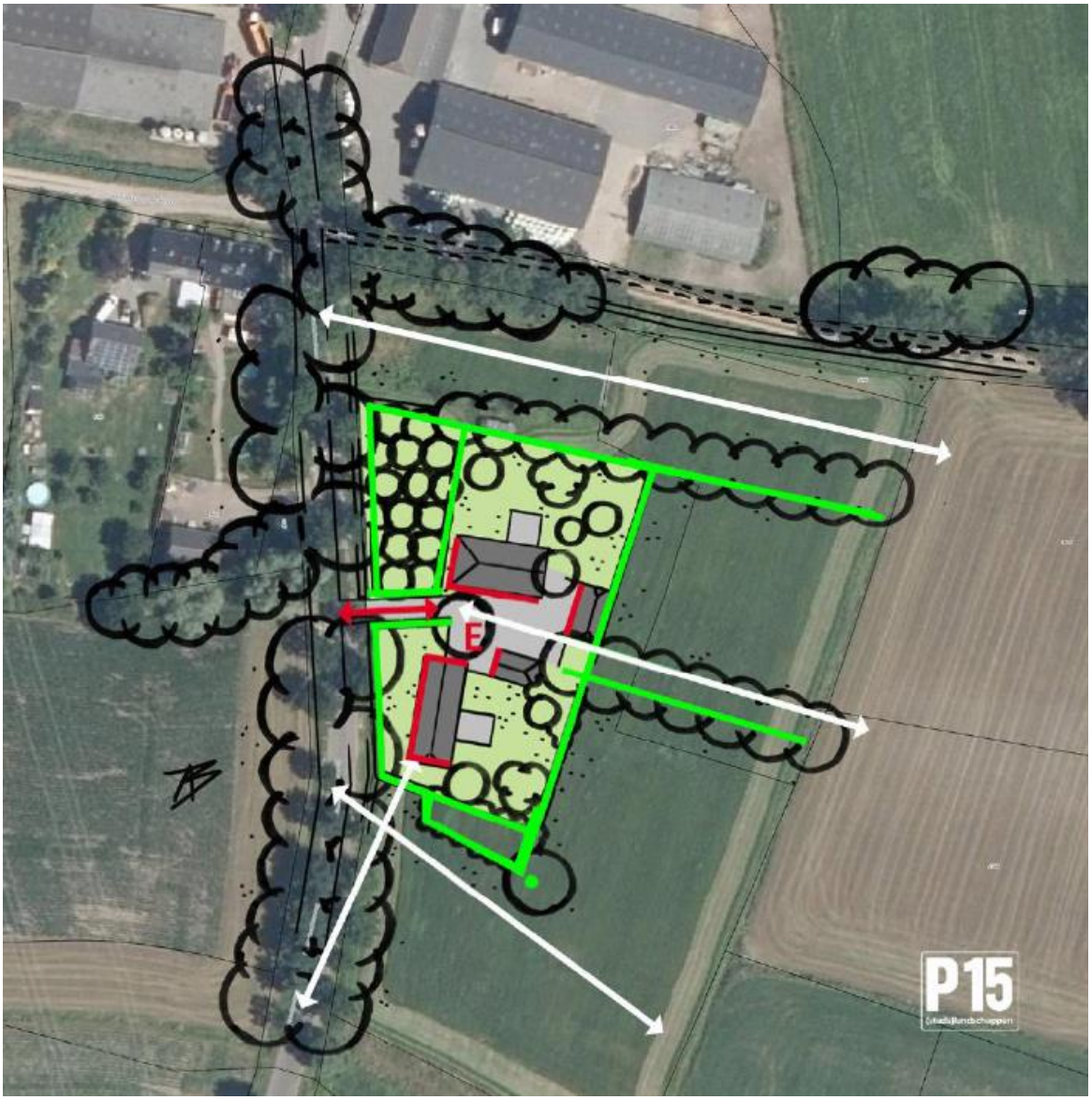
3.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige inpassing van de twee nieuwe woningen zoekt aansluiting bij de historische ontwikkeling van deze plek. Ooit lag hier een gehucht aan het eind van de weg van Nederwetten langs de akkers. Met de aanleg van de huidige Soeterbeekseweg is er sprake van bebouwing aan weerszijden van een doorgaande weg. Het oorspronkelijke kruispuntgehucht is uitgegroeid tot een losse lintbebouwing van geclusterde bebouwing langs de Soeterbeekseweg met als bijzonder kenmerk een kruising met twee landbouwwegen (Groenstraat en Blekerdijk). Alle bebouwing van na 1930 is georiënteerd op de doorgaande weg. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de meeste gebouwen onder een kleine hoek staan ten opzichte van de weg.

Langs de Soeterbeekseweg zijn meerdere clusters van bebouwing gelegen. Hieraan wordt een nieuw amsemble toegevoegd, waarbij langs dit cluster lange zichtlijnen naar het achterliggende landschap mogelijk blijven. Dit bouwplan is is uitgewerkt als een erfensemble met twee woningen en bijbehorende bijgebouwen, dat wordt ontsloten met een enkele, gedeelde inrit vanaf de doorgaande Soeterbeekseweg.



Figuur 18: Stedenbouwkundige inpassing nieuwbouw op de locatie in de veranderde context



Figuur 19: Het nieuwe erfensemble met het centrale erf (E) aan de Soeterbeekseweg

3.2.4 Erfensemble

De twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen met bijgebouwen worden centraal geclusterd op een nieuw erf. Deze gebouwen vormen tezamen het erfensemble. De hoofd en bijgebouwen worden informeel geplaatst rondom een centraal, (half) verhard erf. De opzet van het ensemble is geïnspireerd door de opzet van een klassiek boerenerf. Dit betekent dat de meest zuidelijke nieuwe woning analoog aan een boerderij min of meer parallel aan de weg wordt geplaatst en de andere woning analoog aan een grote (boeren)schuur min of meer haaks daarop verder naar achteren wordt gesitueerd. De bijgebouwen worden informeel aan het centrale erf gesitueerd analoog aan kleinere schuren of stallingen. Deze opzet levert beperkingen op voor de mogelijke architectonische uitwerking. Deze worden nader benoemt in hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan. Het erfensemble bestaat aldus uit twee los geplaatste woningen en twee (losse) bijgebouwen.

De nieuwe woningen dienen zich naar de context te voegen, zonder direct een kopie te zijn van een bestaand of hier eerder aanwezig gebouw.
Voor de woningen in het plangebied gelden volgende voorwaarden:

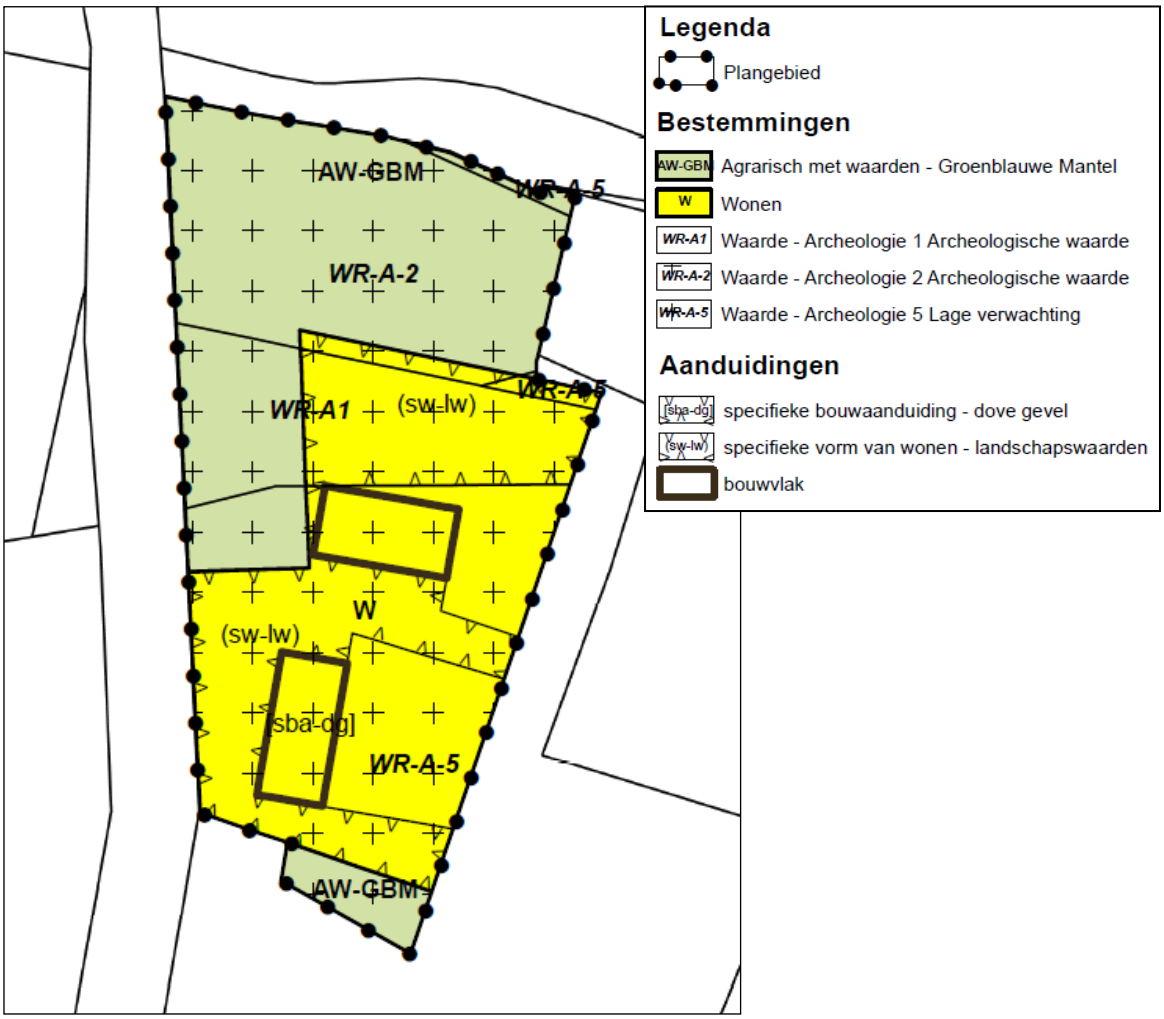
- De oriëntatie conform de schets is limitatief;
- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 meter, behalve waar de woning van het schuurtype direct tegen de boomgaard staat;
- De dakhelling moet tussen de 35° en 55° bedragen;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt max. 90 m².

Deze bebouwingsvoorschriften zijn in de regels van dit bestemmingsplan verankerd.

3.2.5 Planologische situatie

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied herbestemd naar een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Het agrarische bouwvlak wordt verwijderd en de veestal wordt gesaneerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast met als referentiebeeld het typisch Brabantse Kampenlandschap. Het beplantingsplan is in paragraaf 3.2.3.3 en in bijlage 1 bij de regels in het beeldkwaliteitplan opgenomen.

Het gehele plangebied kent nu een agrarische bestemming. Een deel van het plangebied zal deze bestemming houden. Ter plaatse van de nieuwe woningen met de tuinen zal een bestemming ‘Wonen’ worden gerealiseerd. Er is voorzien in twee tuinkavels met ieder een hoofd- en bijgebouw. Ter plaatse wordt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’ en een bouwvlak opgenomen. De voorgevels van beide woningen moeten uitgevoerd worden als ‘dove gevel’. Om een ongewenste situering van bijgebouwen te voorkomen is de aanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’ opgenomen. Ter plaatse zijn ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 1 Archeologische waarde’, ‘Waarde - Archeologie 2 Archeologische waarde’ en ‘Waarde - Archeologie 5 Lage verwachting’ opgenomen. Hierna is de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 20: Beoogde planologische situatie plangebied

3.3 Inrichting van het plangebied

3.3.1 Inrichtingsplan

Op basis van de gekozen ruimtelijke strategie is een inrichtingsschets opgesteld. Deze schets geeft een beeld van de gekozen landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen aan de Soeterbeekseweg. De volgende richtlijnen voor de inpassing van de kavels zijn daarbij gehanteerd:

- Bouwvlakken voegen zich naar de bestaande kavelstructuur;
- De woningen zijn geclusterd gesitueerd op een nieuw erf. Iedere woning ken een eigen referentie;
- De bijgebouwen bevinden zich op enige afstand achter de voorgevellijn binnen een totaalcompositie;
- Tussen de bebouwing of clusters van bebouwing zijn zichtmogelijkheden op het achtergelegen landschap;
- Het nieuwe erf kent één aansluiting op de Soeterbeekseweg;

- De voorkant van het erf bestaat uit een tuin voor het parallelle volume en een kleine boomgaard voor het haakse volume;
- Voortuin en boomgaard met gesneden haag (niet hoger dan 1,20 m). Soortkeuze passend bij het karakter van een traditionele boerentuin;
- Bomenrijen verankeren het nieuwe erf in het landschap;
- Benadrukken zichtlijnen naar achterliggend landschap middels beplanting.

De gekozen inpassing van het nieuwe erf sluit aan op de bestaande landschapsstructuur en zal deze versterken. De historisch aanwezige bomenrij langs de Blekerdijk wordt in verkorte vorm herhaald om het nieuwe erf in de omgeving te verankeren. Aan de zuidzijde van het nieuwe erf markeert een bosje met een enkele landschapsboom de hoekpunt in het verder halfopen landschap analoog aan een bestaand bosje ten zuiden van de bebouwing aan de overzijde van de straat.

Het nieuwe erf bestaat uit twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen met bijgebouwen die centraal worden geclusterd. Iedere woning wordt omgeven door een eigen tuin. Tussen de woningen en bijgebouwen bevindt zich een verhard erf dat toegang geeft tot hoofd- en bijgebouwen vanaf de Soeterbeekseweg. De nieuwe inrit, die aan de voorzijde een weggreppel kruist middels een duiker, is zo uitgelijnd dat deze tussen bestaande bomen uitkomt.

De inrit geflankeerd door groen bepaalt het beeld van het nieuwe erf vanaf de straat. Aan weerszijde van het erf is er een breed doorzicht naar het achterliggende landschap. Op het erf is eveneens een zicht naar achteren mogelijk. De zichten worden versterkt door de nieuwe bomenrijen. Een lage haag vormt een verbindend element van de tuin ten zuiden en de kleine boomgaard ten noorden van de inrit. Het erf dient aan alle kanten groen ingekaderd te zijn; daar waar de inkadering niet volgt uit de landschappelijke inpassing dient een haag of een rij struiken te worden toegepast. De tuininrichting is verder vrij.

Het beginpunt van de historische Blekerdijk wordt benadrukt door de bestaande bomenrij aan te vullen. Daarmee wordt de weg haaks op de huidige doorgaande weg beter beleefbaar. Ten zuiden van de Blekerdijk is vrij uitzicht mogelijk naar het achterliggende landschap.

Het nieuwe erf haakt zo aan bij bestaande landschappelijke structuren. Middels de realisatie van het nieuw erf worden tevens de nieuwe landschapselementen toegevoegd die de beleving van het landschap ter plaatse versterken.

3.3.2 Landschappelijke inpassing

Een Kampenlandschap heeft van oudsher een onregelmatige en kleinschalige structuur. Het plangebied kent thans een grote mate van openheid. Tot de jaren ‘60 van de vorige eeuw was er aan deze zijde van de Soeterbeekseweg echter sprake van een kleinschalig landschap waarbij de afzonderlijke percelen waren afgescheiden door houtsingels, hagen en (knot)bomenrijen. De hoge akker aan de westzijde was open en kende geen beplanting. Zie ook de historische topografische kaarten (figuur 4 en figuur 5 van het beeldkwaliteitplan).

De inrichting van het landschap was eertijds vooral praktisch ingestoken. De houtwallen en (knot)bomen dienden een doel als leverancier van geriefhout, bladvoer of gebruikshout. Verder hadden groensingels een functie als veekering. In de directe nabijheid van de boerderijen waren enkele fruitbomen of kleine hoogstamfruitboomgaarden omzoomd door hagen aanwezig.

Wegen waren vaak voorzien van een begeleidende boombeplanting. Dit is nog enigszins aanwezig langs de Soeterbeekseweg en langs de onverharde paden. Zo is langs de Blekerdijk een onderbroken begeleidende beplanting aanwezig met Eik, Els, Berk en Populier. Langs de Soeterbeekseweg is de wegbeplanting eveneens onderbroken en plaatselijk onregelmatig. Sommige delen zijn ingeplant met eiken en andere delen met beuken. Historische boerderijen lagen oudtijds direct aan de weg. De huidige bebouwing is telkens op enige afstand gelegen met een smalle tot ruime voortuin, of in het geval van bedrijfsbebouwing een voorerf. De voortuinen kennen meestal een groene begrenzing in de vorm van een lage haag.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen is een voortzetting van de omgevingskarakteristiek. Conform de ruimtelijke strategie wordt het nieuwe erf ingebed in het landschap middels groenstructuren die refereren aan bestaande landschapselementen.

Gaten in de begeleidende wegbeplanting langs de Soeterbeekseweg worden waar mogelijk aangevuld met extra bomen (ter plaatse van het plangebied). En aan de noordzijde wordt de beplanting langs de Blekerdijk versterkt door deze met extra bomen aan te vullen. De huidige veeschuur in de hoek van de Blekerdijk en de Soeterbeekseweg wordt afgebroken. De rondom deze schuur aanwezige beplanting zal eveneens worden verwijderd.

De woningen worden gerealiseerd aan een nieuw erf. Een inrit geflankeerd door groen bepaalt het beeld van het nieuwe erf vanaf de straat. Aan weerszijde van het erf is er een doorzicht naar het achterliggende landschap. Een lage haag vormt een verbindend element van de tuin ten zuiden en de kleine boomgaard ten noorden van de inrit. Het nieuwe erf wordt in het landschap verankert middels twee bomenrijen die de historische verkaveling volgen. Aan de zuidzijde spiegelt een nieuw bosje met landschapsboom een bestaand bosje aan de overzijde van de straat. Het erf dient aan alle kanten groen ingekaderd te zijn; daar waar de inkadering niet volgt uit de landschappelijke inpassing dient een haag of struiken(rij) te worden toegepast.

3.3.3 Beplanting

De toe te passen beplanting is van grote invloed op de beleving en uitstraling van een plek. Er zijn daarom, binnen het kader van dit Beeldkwaliteitplan, bijlage 1 bij de regels, richtlijnen opgesteld voor de beplanting. Het betreft dan telkens de groenelementen die samen de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf in het landschap vormen. De beplanting van de tuinen wordt niet voorgeschreven.

De bomenrijen die het nieuwe erf landschappelijk verankeren kunnen worden ingeplant met Canadapopulier (*Populus x canadensis* CV), Grauwe abeel (*Poppulus x canescens*). Omdat het zuidgerichte bomenrijen betreft wordt de aanplant van Zomereik afgeraden in verband met de

Eiken-processierups. Als alternatief voor de snelgroeiende soorten kan ook gekozen worden voor resistente Iep (Ulmus CV), Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Es (*Fraxinus excelsior*).

De bomenrijen die het nieuwe erf landschappelijk verankeren kunnen worden ingeplant met Canadapopulier of Grauwe abeel. Omdat het zuidgerichte bomenrijen betreft wordt de aanplant van Zomereik afgeraden in verband met de Eikenprocessierups. Als alternatief voor de snelgroeiende soorten kan ook gekozen worden voor boomvormde Veldesdoorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'). Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Kriek (*Prunus cerasus* CV).

De boomgaard kan worden ingeplant met een mengeling van verschillende fruitbomen zoals Pruim, Kers, Appel, Peer, Kweepeer en eventueel Tamme kastanje. Het toepassen van walnoten in een gemengde boomgaard wordt ten sterkste afgeraden. Walnoten produceren namelijk stoffen in de bladeren die de groei van omringende bomen sterk remmen. De fruitbomen worden als hoogstam of halfhoogstam (Pruim, Kers en Kastanje) geplant in gras. Afhankelijk van het beheer kan zich onder fruitbomen een aantrekkelijke bloemrijke grasvegetatie ontwikkelen. Het meezaaien van Witte klaver wordt sowieso aangeraden onder fruitbomen, omdat dit extra bemesting overbodig maakt.

In de tekening is nu uitgegaan van een variabele onderlinge plantafstand van ten minste 6 meter. Deze plantafstand is ideaal voor halfstambomen (stamlengte 1,2 meter) van Zoete kers, Zure kers, Kweepeer, Kwets en Pruim. Ook de op halfstam geënte klein blijvende Tamme kastanje (*Castanea sativa* 'Lyon') past in deze boomgaard op deze bodemsoort.

In verband met de archeologische waarden ter plaatse van een deel van de boomgaard dient er extra zorg te worden gegeven aan het planten van deze bomen. De plantgaten mogen niet dieper zijn dan 45 cm. Ook kan de boom alleen met een drietal lage palen gezekerd worden over de kluit. Een traditionele boompaal is niet toegestaan om het archeologisch bodemarchief te behouden. Een en ander is conform de opmerkingen van de regioarcheoloog naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek en de daarin vastgelegde vondsten.

Wat betreft de haag aan de voorzijde van de tuin, die tevens doorloopt boven de inrit rondom de boomgaard zijn er meerdere mogelijkheden. Deze haag hoeft niet overal hetzelfde te zijn. Er kan natuurlijk gekozen worden voor een haag van een enkele soort wat een rustig en samenhangend beeld oplevert. Een beuken- of haagbeukenhaag (*Fagus* of *Carpinus*) wordt hier als minder passend gezien. Een mooie, strakke haag op voedselrijke vochthoudende grond kan gemaakt worden van: Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Gele Kornoelje (*Cornus mas*) en Liguster (*Ligustrum ovalifolium*). Deze soorten kunnen gemengd worden toegepast, eventueel aangevuld met Haagbeuk (*Carpinus betulus* – maximaal 20%) en/of Hulst (*Ilex aquifolium*). Het is ook mogelijk een haag van een enkele soort in te planten, bij voorkeur van Meidoorn of Veldesdoorn.

De keus voor een haag aan de achterzijde is vrij. Er kan gekozen worden voor een van bovengenoemde soorten of een mengsel. Het kan ook aantrekkelijk zijn aan de achterzijde van de tuinen een struikenrij in te planten in plaats van een haag. Denk dan aan typische

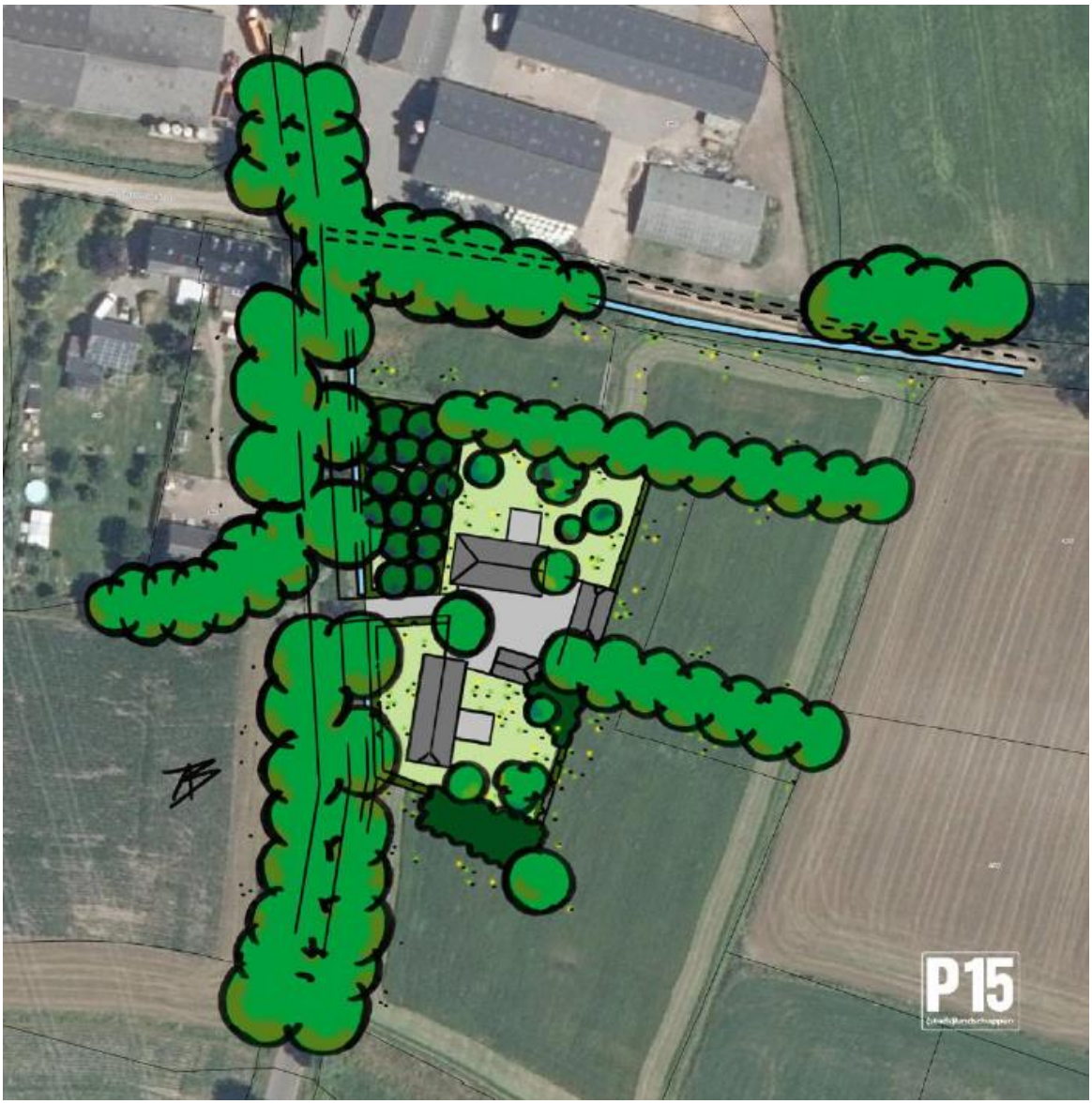
boerentuinplanten als Sering, Boerenjasmijn, Spierstruik, Roos, Hortensia, Alpenbes, Sneeuwbal, enzovoorts.



Figuur 21: De boomgaard aan de noordzijde van het nieuwe erf kent een duidelijk voorjaarsaspect met rijke bloesemdracht in de lente, eventueel aangevuld met bloembollen zoals de Dichtersnarcis (midden). Het is bij groeikrachtige soorten vaak beter om te kiezen voor een halfstamboom in plaats van een hoogstamfruitboom. De haag in de foto is een meidoornhaag, waarvan ook mooie strakke hagen gemaakt kunnen worden. Meidoorn groeit goed op vochtige gronden in tegenstelling tot bijvoorbeeld Beuk. (foto’s P15)

Het nieuwe bosje op de hoek van het erf dient te worden ingeplant met inheemse soorten als Hazelaar (*Corylus avellana*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*), Geoorde wilg (*Salix aurita*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*) en Vlier (*Sambucus nigra*) Voor de landschapsboom kan gedacht worden aan een Zomereik of Abeel, maar een Winterlinde (*Tilia cordata*), Hollandse linde (*Tilia x europaea*), Walnoot (*Juglans regia*) of Es (*Fraxinus excelsior*) is ook mogelijk.

Navolgende figuur geeft de beplanting na herontwikkeling weer.



Figuur 22: inrichtingsschets met twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen, inclusief de ruimtelijke context, geprojecteerd op de luchtfoto (P15)

3.3.4 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen zal hieraan worden voldaan.

3.3.5 Natuurinclusief bouwen

De overheid wil het natuurinclusief realiseren van nieuwe gebouwen stimuleren. Natuurinclusief bouwen betekent dat in een nieuw gebouw bijvoorbeeld verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd. Dit kan in de vorm van neststenen/nestkasten en vleermuisverblijven die zodanig in het ontwerp zijn verwerkt, dat deze vrijwel niet zichtbaar zijn. De natuurinclusieve realisatie van nieuwbouw is in het kader van de Wet natuurbescherming vereist ter compensatie van het verlies van verblijfplaatsen als er ten behoeve van de nieuwbouw is gesloopt. Daarnaast draagt het bij aan de duurzame instandhouding van verblijfsruimte voor gebouw bewonende beschermde soorten.

Verder wordt doormiddel van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied vogel-, vlinder- en bij-vriendelijke bloemen en struiken aangeplant.

3.3.6 Ontsluiting en parkeren

In de toekomstige situatie zal ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woningen één nieuwe inrit gerealiseerd worden naar Soeterbeekseweg. Deze ontwikkeling leidt gezien de kleinschaligheid niet tot een substantiële toename van de verkeersdruk aan de Soeterbeekseweg. Vanaf de locatie gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.

De parkeernorm bedraagt 3 parkeerplaatsen per woning exclusief garage. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om drie parkeergelegenheden per woning op eigen terrein te realiseren.

3.4 Beeldkwaliteit

De nieuwe bebouwing zal worden geclusterd rondom een centraal erf dat landschappelijk wordt ingepast middels groen. De beoogde uitstraling van het nieuwe erf vraagt om een gerichte inzet om de beoogde (beeld)kwaliteit van de woningen en de groene inpassing ook daadwerkelijk te realiseren. De twee nieuwe woningen vormen met de twee haaks daarop gepositioneerde bijgebouwen een ensemble rondom een centraal erf.

De nieuwe woningen op de projectlocatie dienen zich enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners zo maximaal mogelijk te accommoderen. Vanuit de gekozen opzet en referentie van een boerenerf, dienen de twee hoofdgebouwen nadrukkelijk anders uitgewerkt te worden. Het heeft ook de voorkeur de twee aan het erf gelegen bijgebouwen elk een zekere eigenheid te geven. Zo ontstaat een architectonisch totaalbeeld dat dat gekozen ruimtelijk opzet versterkt.

Voor nadere uitwerking van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan dat bij dit bestemmingsplan behoort.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio’s;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat bij de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan (een rood voor groen regeling). Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde. Er is daarbij bij de ontwikkeling van slechts twee woningen, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant wordt in subparagraaf 4.2.3 besproken.

4.2.2 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar we in 2030 tenminste moeten staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

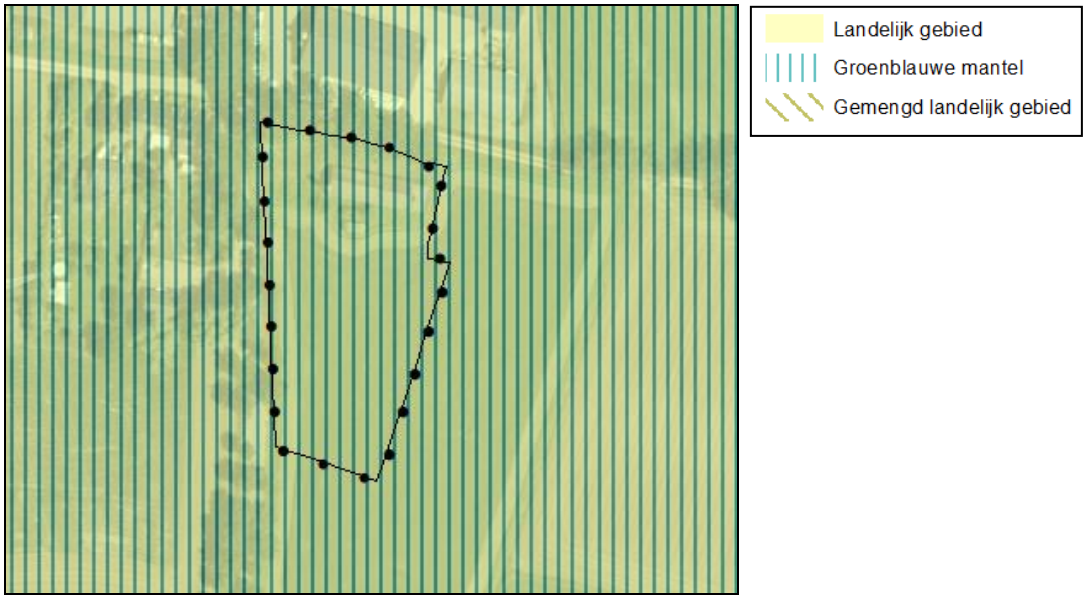
4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.3.2 Aanduidingen plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geven de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 23: Aanwijzing plangebied in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het ‘Landelijk gebied’ en kent de aanduiding ‘Groenblauwe mantel’. Specifieke regels voor wonen binnen het ‘Landelijk gebied’ worden verderop in deze paragraaf toegelicht.

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduidingen ‘Stalderingsgebied’, ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Cultuurhistorisch waardevol gebied’. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen. De cultuurhistorische vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen. Binnen het plangebied wordt nieuwe bebouwing geclusterd in een erfmodel. In de oksel van de Soeterbeekseweg en de Blekerdijk zal de bestaande veestal worden afgebroken. Deze zal worden vervangen door twee nieuwe woningen, die op subtiele wijze in dit historisch bepaalde landschap dienen te worden ingepast. De gevolgde ruimtelijke strategie zet in op het versterken van het eigen karakter van het gebied en het verbinden van al bestaande groenstructuren met nieuwe landschappelijke elementen. Hierdoor vindt geen aantasting plaats van het gebied. Tegelijkertijd voorziet het saneren van het agrarisch bouwvlak en de stal wel in een meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de gebieden met de aanduidingen ‘Stalderingsgebied’ en ‘Beperkingen veehouderij’ gelden restricties voor het uitbreiden van een veehouderij. Deze aanduidingen zijn voor de beoogde ontwikkeling niet van toepassing. De bestaande veehouderijstal wordt gesaneerd. In deze stal worden geen dieren meer gehouden en er is geen vergunning Wet Milieubeheer vigerend.

Het plangebied kent tevens de aanduiding ‘Attentiezone waterhuishouding. In een attentiegebied geldt dat voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, een vergunning nodig is.

4.2.3.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Binnen het plangebied is sprake van een VAB-locatie. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de sloop van de stal is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien wordt een toekomstige agrarische uitbreiding gestuit, wat indirect leidt tot een afname van het ruimtebeslag en borging van de open structuur ten zuiden van de beoogde nieuwe woningen. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als ‘nieuwvestiging’ maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim

omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

4.2.3.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9. Desalniettemin is binnen het plangebied sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Een agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd en verouderde bebouwing wordt gesaneerd. Hiermee komen ook binnenplanse uitbreidingsmogelijkheden te vervallen. Nieuwe bebouwing past vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt in de structuur van het gebied. Hiertoe is een zorgvuldige afweging gemaakt, een nadere omschrijving en uitwerking is opgenomen in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen.

4.2.3.5 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80, eerste lid van de Interim omgevingsverordening stelt dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
b. *de ruimte-voor-ruimtekavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.*

Artikel 3.80 stelt tevens het navolgende:

2. *Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
    a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
    b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie va fosfaat aanwezig is;

f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;

g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;

i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht.

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

Door aankoop van bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Per Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. Voor de ontwikkeling worden twee bouwtitels ruimte voor ruimte aangekocht.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Soeterbeekseweg’. Ter plaatse is sprake van een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingscluster. Middels onderhavige toelichting is aangetoond dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt op een planologisch aanvaardbare locatie binnen dit bebouwingscluster. Een zorgvuldige motivering is opgenomen in hoofdstuk 2 en 3 alsmede het bijgesloten beeldkwaliteitplan.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is bovenstaand beschreven en verankerd in de planregels.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

Met de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen in samenhang met de sanering van een stal, vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie va fosfaat aanwezig is;

f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;

g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;

i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd. De provincie Noord-Brabant houdt hier toezicht op.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Niet van toepassing.

4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Niet van toepassing.

4.2.3.6 Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Het gehele plangebied is aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’’ vanwege haar ligging in het Broekgebied tussen Breugel en Nuenen. Artikel 3.29 van de Interim omgevingsverordening bevat regels ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

De beoogde ontwikkeling tast de kenmerken en waarden van het gebied niet aan. Aan de ontwikkeling van de twee kavels is een ruimtelijke studie vooraf gegaan waarbij uitgebreid aandacht is besteed aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de structuur van het landschap. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Daarnaast is het Team Ruimtelijke Kwaliteit betrokken geweest bij de totstandkoming van onderhavig plan. De nieuw toe te voegen woningen worden met respect voor het bestaande landschap vormgegeven in een bijpassend erfensemble. Een nader onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 3.3.

Bovendien voorziet het planvoornemen niet enkel in het toevoegen van twee woningen, tegelijkertijd wordt een agrarisch bouwvlak gesaneerd. Daarmee komen de bouw- en gebruiksmogelijkheden hiervoor te vervallen. Volumineuze agrarische bebouwing, welke tevens

verouderd is, maakt plaats voor een zorgvuldige maatwerk inpassing. Indirect komen hiermee ook de binnenplanse uitbreidingsmogelijkheden behorende bij het agrarisch bouwvlak te vervallen.

De twee woningen worden zorgvuldig ingepast in het landschap doormiddel van streekeigen beplanting. Het onderhoud en beheer hiervan is tevens duurzaam geborgd. De twee woningen vormen de zuidelijke begrenzing van het bebouwingscluster rond de Soeterbeekseweg-Blekerdijk. Het aangrenzende deel van het kadastrale perceel blijft duurzaam agrarisch onbebouwde grond waarmee de openheid behouden blijft.

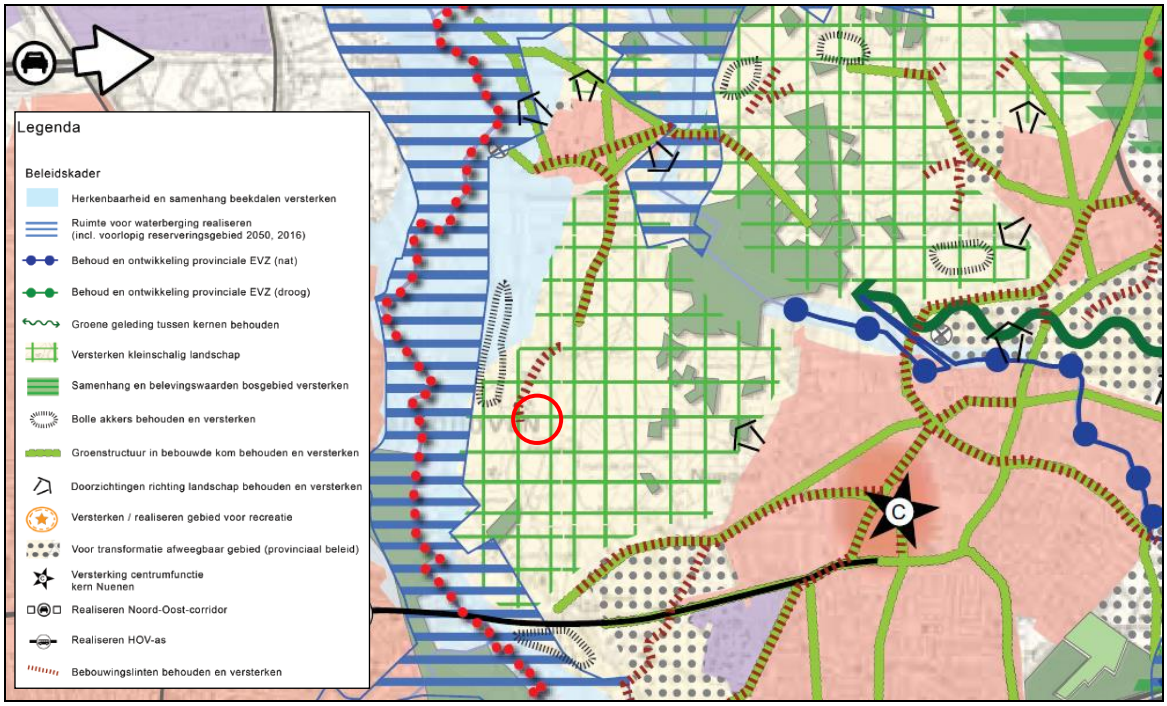
Gelet op de zorgvuldige afwegingen die omtrent de planvorming gemaakt zijn en de (beperkte) korrelgrootte van deze specifieke ontwikkeling in het cultuurhistorische landschap maakt dat de landschappelijke- en cultuurhistorische waarden niet worden verstoord. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van artikel 3.29.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Nuenen c.a.

In de ‘Structuurvisie Nuenen c.a.’, door de gemeenteraad vastgesteld op 5 november 2009, wordt uiteengezet wat de visie en ambities voor de toekomst van de gemeente Nuenen is. Bij de structuurvisie is een visiekaart opgenomen. Hierin wordt per gebied aangegeven wat de doelen zijn voor dat gebied.

Navolgende figuur betreft een uitsnede uit deze kaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 17: Uitsnede kaart bij ‘Structuurvisie Nuenen c.a.’ waarop de ligging van de het plangebied indicatief is aangeduid met rode cirkel

Ter plaatse van het plangebied is de bebouwingsconcentratie ‘Soeterbeekseweg’ aangeduid als ‘Bebouwingslinten behouden en versterken’ en de directe omgeving is aangeduid als ‘Versterken kleinschalig landschap’. Het bebouwingslint en het kleinschalige landschap zal met de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen door stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing versterkt worden.
In de structuurvisie wordt over de bebouwingslinten geschreven: “*De bebouwing aan de dorpslinten heeft aan de voorzijde een bijzonder welstandsniveau en de veldlinten een regulier niveau. (Historisch) groen, zoals leilinden en haagrestanten, spelen een belangrijke rol in de herkenbaarheid van deze linten.*
Het welstandsbeleid in de dorpslinten is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties. Een versnipperd beeld dient daarbij vermeden te worden door: het versterken van de rooilijn, het vergroten van de samenhang door rustig en evenwichtig materiaal- en kleurgebruik, en door vermijding van felle contrasten.
Het schaalverschil tussen het wijde open land en het relatief knusse kleinschalige wegprofiel wordt bij de veldlinten zeer gewaardeerd. De kenmerkende en (historisch) waardevolle bebouwing bevindt zich bijna uitsluitend daar. Daarbij komt het gevarieerde karakter van de bebouwing zelf en de variatie in openheid en in beplanting. Het veldlint Soeterbeek is beschermd door aanwijzing tot gemeentelijk dorpsgezicht. Voor dit dorpslint geldt dat nieuwbouw uitsluitend mag in de eigen stijl in overeenstemming met de landelijke omgeving. Afwijken van de aspecten die juist de samenhang in deze gebieden uitmaken, dit met name aan de wegzijde, vormen de leidraad. Het versterken van het landelijk kader wordt vooral gezocht in het in stand houden c.q. restaureren van karakteristieke panden, alsmede in de inrichting van erven, straatprofielen en beplantingen.”

Met de beoogde ontwikkeling worden twee Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd binnen de zuidelijke entrée van het veldlint Soeterbeek. Deze zullen qua situering, vormgeving en materialisering aansluiten bij de belendende woningen. Met de ontwikkeling van deze woningen wordt ook een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt, waarmee een dissonant wordt weggenomen en de versnippering van het lint wordt tegengegaan.

Het realiseren van twee woningen op de betreffende locatie is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

De Intergemeentelijke structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa is vastgesteld op 29 september 2011 door de raad van Nuenen. Doel van de ISV is om het Rijk van Dommel en Aa te ontwikkelen tot een regionaal landschapspark met een aantrekkelijke landschappelijke inrichting waarin natuur en recreatie de belangrijkste functies zullen zijn.

Voor de ontwikkeling van de regio zijn 4 beleidsscenario's opgesteld die elk uitgaan van een specifieke groenblauwe invalshoek:

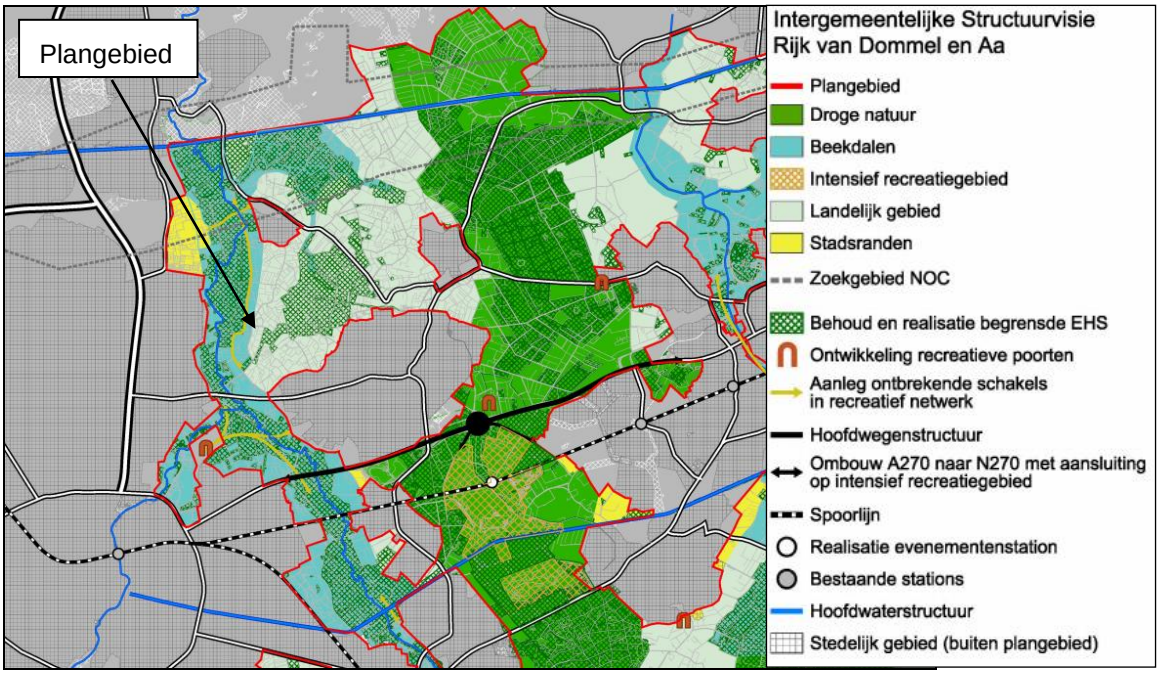
1. versterking cultuurlandschap;
2. herstellen van de milieukwaliteit;
3. ontwikkeling robuuste natuur
4. versterking verbindingen.

Op basis van de beoordeling van de scenario's is een integratiescenario uitgewerkt. Het gebied is daartoe opgedeeld in deelgebieden, grotendeels gebaseerd op de aanwezige landschapstypen. Het plangebied is gesitueerd in het ‘Landelijk gebied’.

De visie op hoofdlijnen voor het landelijk gebied is:

1. Het agrarisch cultuurlandschap in stand houden dan wel herstellen;
2. De landbouw omvormen (o.a. verbrede landbouw, stadslandbouw);
3. Stimuleren van multifunctioneel gebruik (bestaand gebruik, mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing);
4. Aanleg van ecologische en recreatieve verbindingen;
5. Inzet van instrumenten ruimte-voor-ruimte, nieuwe landgoederen.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de plankaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede plankaart ISV Rijk van Dommel en Aa

De beoogde ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen en draagt bij aan een gevarieerd woningaanbod en versterking van het woonklimaat in de regio. De beoogde ontwikkeling is derhalve passend binnen de Intergemeentelijke structuurvisie.

4.3.3 Programma wonen 2020-2030

De gemeenteraad van Nuenen heeft op 9 juli 2020 het Programma Wonen 2020-2030 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente de gemeentelijke opgaven en ambities voor de woningmarkt voor de komende jaren verwoord. De huidige woningmarkt is zeer dynamisch. Woonwensen veranderen snel en mensen zoeken naar alternatieven om in een krappe markt toch een geschikte woonoplossing te vinden. Er ontstaan nieuwe, vaak meer flexibele woonvormen. Daarnaast constateert de gemeente dat woonbeleid een steeds integraler karakter krijgt. Om tot een aantrekkelijke woonomgeving te komen, zijn niet alleen de juiste woningen nodig, maar bijvoorbeeld ook een goede bereikbaarheid, goede voorzieningen, aantrekkelijke natuur en voldoende werkgelegenheid. Het woonbeleid moet daarom goed afgestemd zijn op de totale ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Nuenen. In het Programma Wonen wordt aangegeven welke doelgroepen de gemeente de komende jaren voornamelijk wil voorzien van passende woningen en hoe de gemeente de bestaande voorraad beter kan afstemmen op hun wensen. Daarnaast wordt op hoofdlijnen aangegeven welke aandachtspunten van belang zijn om tot een woonomgeving te komen die aantrekkelijk is voor de inwoners en voldoende is toegerust op belangrijke ontwikkelingen zoals het langer zelfstandig wonen en de energietransitie.

Voor wat betreft de bestaande woningvoorraad stelt de gemeente in te willen zetten op het energiezuiniger en levensloopbestendiger krijgen van deze voorraad, waarbij de vastgoedeigenaar verantwoordelijk is en de gemeente een informerende en faciliterende rol heeft. Bij verduurzaming van de bestaande woningvoorraad zet de gemeente primair in op het beter informeren en faciliteren van particuliere woningeigenaren.

De bouw van nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen valt niet onder het gemeentelijke woningbouwprogramma en levert daarmee geen belemmeringen op in het kader van het Programma Wonen 2020-2030. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt voldaan aan alle op dat moment geldende eisen voor wat betreft duurzaamheid. Het betreft een particulier initiatief, waarmee niet nader wordt ingespeeld op andere ambities van de gemeente Nuenen zoals gesteld in het Programma Wonen 2020-2030.

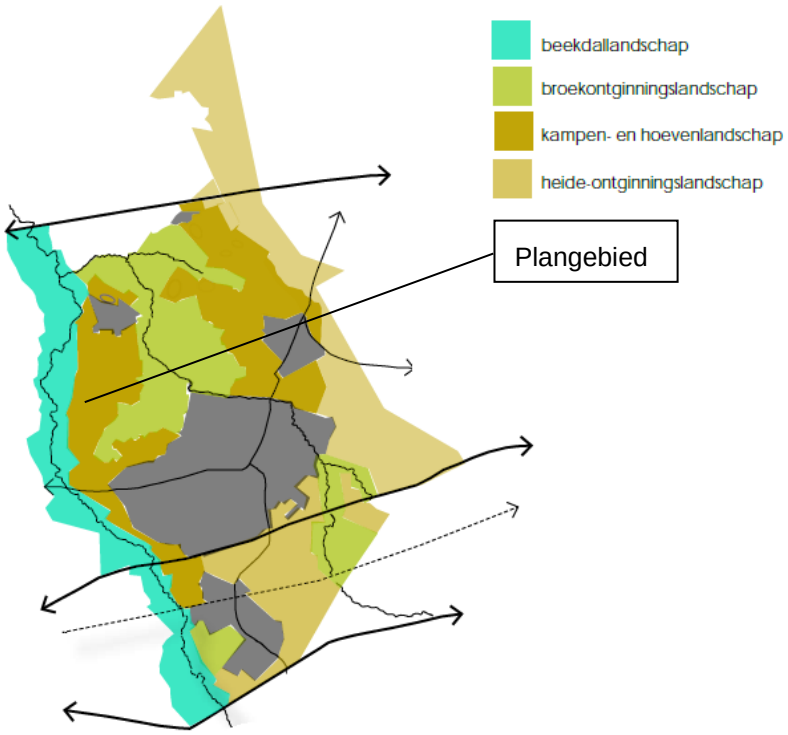
4.3.4 Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020

Tussen Eindhoven en Helmond ligt de gemeente Nuenen in een landschap dat op een groot aantal plekken het gevoel geeft ver weg te zijn van stedelijk gebied en de daarbij behorende ruimtelijke claims en vragen. Een gevoel dat niet altijd meer past bij de dagelijkse realiteit waar de Gemeente Nuenen zich gesteld ziet voor een toenemend aantal verzoeken voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Deze ontwikkelingen zijn verschillend van aard en variëren daarbij sterk in schaal, maat en karakter. Belangrijke vraagpunten zijn o.a. de situering van zogenoemde zonneweides, windturbines, bouwprojecten binnen de ‘Ruimte voor ruimte regeling’ en diverse projecten en initiatieven van recreatieve aard. De situering in het landschap van al deze projecten vraagt om een inpassing die recht doet aan het karakter en de sfeer van de desbetreffende locatie.

Om op al deze inpassingsvraagstukken een goed antwoord te formuleren heeft de gemeente Nuenen in de afgelopen jaren inmiddels al een groot aantal plannen opgesteld dan wel op laten stellen waaronder de ‘Structuurvisie Nuenen’ (2009, bijgesteld 2015), de intergemeentelijke structuurvisie ‘Rijk van Dommel en Aa’ (2011) en het ‘Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen’(2018).
In de Landschapsstudie Buitengebied Nuenen 2020 wordt een gedetailleerde kwalitatieve beschrijving van het landschap gegeven. Deze kwalitatieve analyse vormt de basis voor een ‘toolbox’. Deze gereedschapskist vol landschappelijke inrichtingselementen, die in vorm variëren per landschappelijke enheid, is een inspiratiebron om met verschillende inrichtingselementen te bouwen aan een nieuw en eigentijds ruimtelijk frame.

Op basis van de geomorfologie, bodem en ontwikkelingsgeschiedenis zijn er op dit moment vier eenheden in het Nuenens landschap te herkennen.
Deze eenheden zijn: het beekdallandschap van Kleine Dommel en Dommel, het broekontginningslandschap van Hooidonksche Beek en Prinsche Wetering, het kampen- en hoevenlandschap (oude ontginningen) en het heideontginningslandschap (jonge ontginningen). Het plangebied aan de Soeterbeekseweg is gelegen in een markant cultuurlandschap (kampen- en hoevelandschap) oostelijk van het Dommeldal. Voor dit landschapsbeeld is toolbox 3 van toepassing.



Figuur 24: Landschapsbeelden

Een belangrijk doel van de landschapsvisie is om aanvullend aan eerder opgestelde beleidsstukken een adequaat antwoord te kunnen geven op actuele inpassingsvragen. Deze vragen kunnen op basis van de karakteristiek van de ingreep en de te verwachten impact op de omgeving ingedeeld worden in drie categorieën: relatief kleinschalig met ruraal karakter, relatief

grootschalig met overwegend ruraal karakter en relatief grootschalig met industrieel karakter. Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 1 ontwikkeling. In het beeldkwaliteit dat tot dit bestemmingsplan behoort is nader uitgewerkt hoe invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing van het plangebied.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 M.e.r.-beoordeling

5.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.1.2 Toets initiatief

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied.
De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *"dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen."* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "*hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene*

bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel."
De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld "dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herbestemming van het plangebied valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt eveneens opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan (een rood voor groen regeling).

5.2 Water

5.2.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.2.2 Relevant beleid

5.2.2.1 Waterbeheerplan 4 De Dommel 'Waardevol Water'

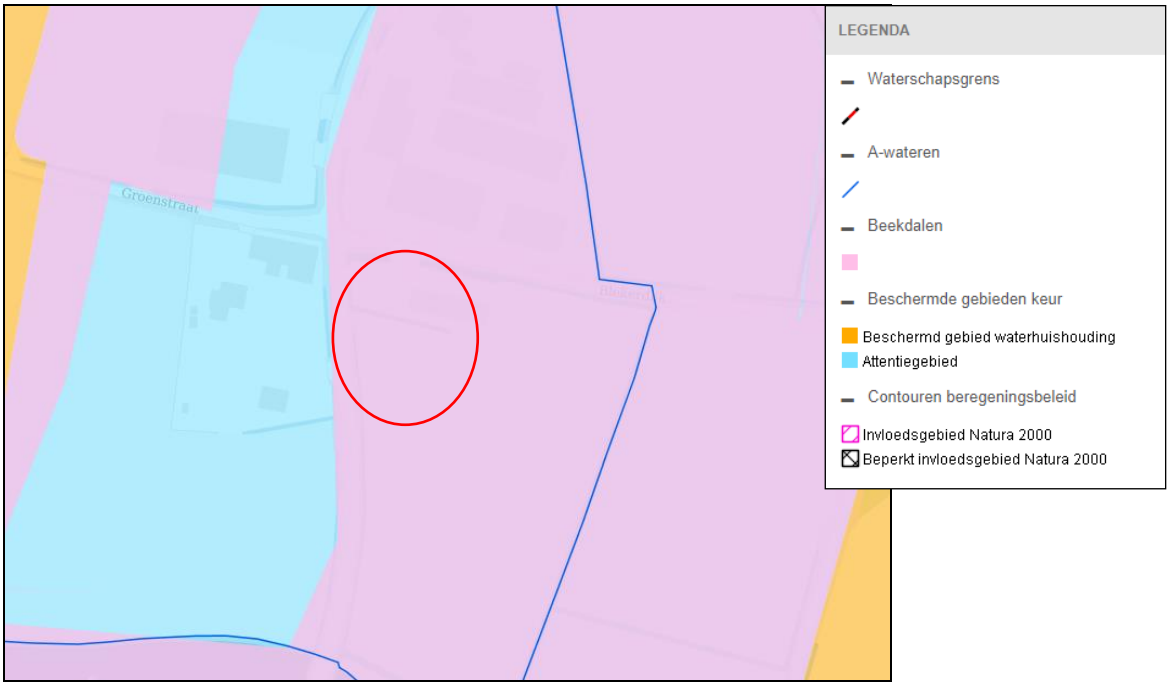
Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de

richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.2.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de ‘Keur Waterschap De Dommel 2015’. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.



Uitsnede Keur 2015 beschermde gebieden met het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied en is alsmede aanduid als beekdal.

Ten oosten van het plangebied ligt een A-watergang. Wanneer er beplanting wordt aangeplant binnen 5 meter van deze watergang dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd.

5.2.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m².

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. De voorkeur gaat echter uit naar de trits ‘vasthouden, bergen, afvoeren’.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee vrijstaande woningen ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 800 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. In samenhang wordt een oppervlakte van 300 m² verharding gesaneerd door de sloop van de veestal en de erfverharding. Per saldo neemt het verhard oppervlak toe met circa 500 m². Bij een toename vanaf 500 m² verhard oppervlak zijn de Algemene regels Waterschap De Dommel van toepassing en geldt een regenwaterbergingsplicht. De benodigde compensatie in m³ wordt berekend met de formule: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in mm). De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te worden geplaatst.

5.2.2.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Nuenen 2019-2023

De Wet milieubeheer (Wm) verplicht gemeenten een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) op te stellen. Het vGRP 2019–2023 is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft, met daarop volgend een doorkijk (visie) voor de langere termijn. Naast beleidsdoelstellingen en -kaders legt de gemeente in dit document vast hoe zij zorg draag voor behoud en verbetering van de riolering in brede zin. Verder zijn in het vGRP kosten en risico’s weergegeven. Gestreefd dient te worden naar duurzame oplossingen en technieken wat betreft hemelwaterinfiltratie binnen het plangebied. De trits ‘vasthouden - bergen – afvoeren’ heeft hierbij de voorkeur.

Het hemelwater en het afvalwater van de woningen dient in elk geval gescheiden te worden ingezameld. De toename van het verhard oppervlak bedraagt circa 500 m². Op basis van de bergingsnorm van de gemeente Nuenen dient bij de bouwaanvraag voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd te worden.

5.2.3 Waterparagraaf

5.2.3.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft grotendeels hoge zwarte enkeerdgronden en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype zEZ21). Een gedeelte van het plangebied bestaat uit Laarpodzolgronden, lemig fijn zand (bodemtype cHn23). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de woningen en tuinen bedraagt tussen de 40 en 60 centimeter beneden maaiveld.



Figuur 25: GHG ter plaatse van het plangebied

5.2.3.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van het afvoeren van het hemelwater naar een laagte op het eigen perceel (wadi). Andere mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater zijn het opvangen in infiltratiekratten of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergeven in navolgende figuur.



Figuur 20: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).

5.2.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.3.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft ‘Strabrechtse Heide & Beuven’ en is gelegen op een afstand van ruim 7 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van de planlocatie geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

In samenhang met de oprichting van de beide woningen wordt een agrarisch bouwvlak met een agrarisch bedrijfsgebouw gesaneerd. Deze sanering draagt bij aan een extensivering van het grondgebruik ter plaatse. Het intensieve agrarische gebruik waaronder de vervoersbewegingen

van zware landbouwvoertuigen en de bemesting van de gronden wordt beëindigd. Per saldo heeft deze herontwikkeling een positief effect in het kader van de stikstofdepositie.

Met Aerius – Calculator 2019 is de consequentie van de ontwikkeling op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Binnen een afstand van 8 kilometer tot het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. De ontwikkeling leidt (worst-case) tot een toename van autoverkeer van 8 verkeersbewegingen per dag per woning. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. Een Aeriusberekening is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.3.3 Soortenbescherming

5.3.3.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermde soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

5.3.3.2 Beoordeling plangebied

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een ecologische Quickscan uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit rapport weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

"Samenvatting effectenbeoordeling

<u>Natura 2000-gebied Wnb</u>
Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden.

<u>Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) Vr NB art.5</u>
Er worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/EHS aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen en ontwikkeling en de ligging op voldoende afstand. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Groenblauwe mantel en Attentiegebied NNB Vr NB art.6 en 12

Op basis van de beschikbare gegevens en de aard van de planontwikkeling worden geen overtredingen verwacht met betrekking tot Artikel 6 en 12 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Soorten Habitatrichtlijn Wnb

De enige soort die onder strikte beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn (Wnb §3.2) vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de gewone dwergvleermuis. Binnen het plangebied en de directe invloedsfeer daarvan ontbreken geschikt verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen en andere soorten waarvoor een strikte bescherming geldt. Negatieve effecten op verblijfplekken en functioneel leefgebied voor soorten waarvoor een strikt beschermingsregime geldt kunnen uitgesloten worden.

Soorten nationaal beschermd (geen vrijstelling) Wnb

Negatieve effecten van jaarrond beschermde verblijfplekken van soorten die beschermd zijn middels Wbn § 3.3, het middelzware beschermingsregime van ‘andere soorten’, kunnen binnen het plangebied en invloedsfeer daarvan uitgesloten worden.

Jaarrond beschermde verblijfplekken van zoogdieren en vogels Wnb

Binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan kunnen verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt en beschermd zijn middels Wnb § 3.1, §3.2 en §3.3 uitgesloten worden. Als gevolg van de ontwikkeling worden ook geen negatieve effecten verwacht op elementen die van essentieel belang kunnen zijn voor de instandhouding van het functioneel leefgebied van soorten waarvoor een strikte bescherming geldt.

Beschermde houtopstanden Wnb

Binnen het plangebied ontbreken houtopstanden die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming of kapvergunning plichtig zijn.

Vervolgonderzoek

Als de voorzorgsmaatregelen met betrekking van tot het broedseizoen (zie hoofdstuk 6) in acht worden genomen is geen vervolgonderzoek nodig.

Ontheffingsaanvraag

Als de voorzorgsmaatregelen met betrekking tot het broedseizoen (zie hoofdstuk 6) in acht worden genomen is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Samenvatting

Als de voorzorgsmaatregelen en mitigatiemaatregelen die het volgende hoofdstuk (6) vermelden in acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.

De beoogde ontwikkeling is geen bezwaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Beleidskader

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

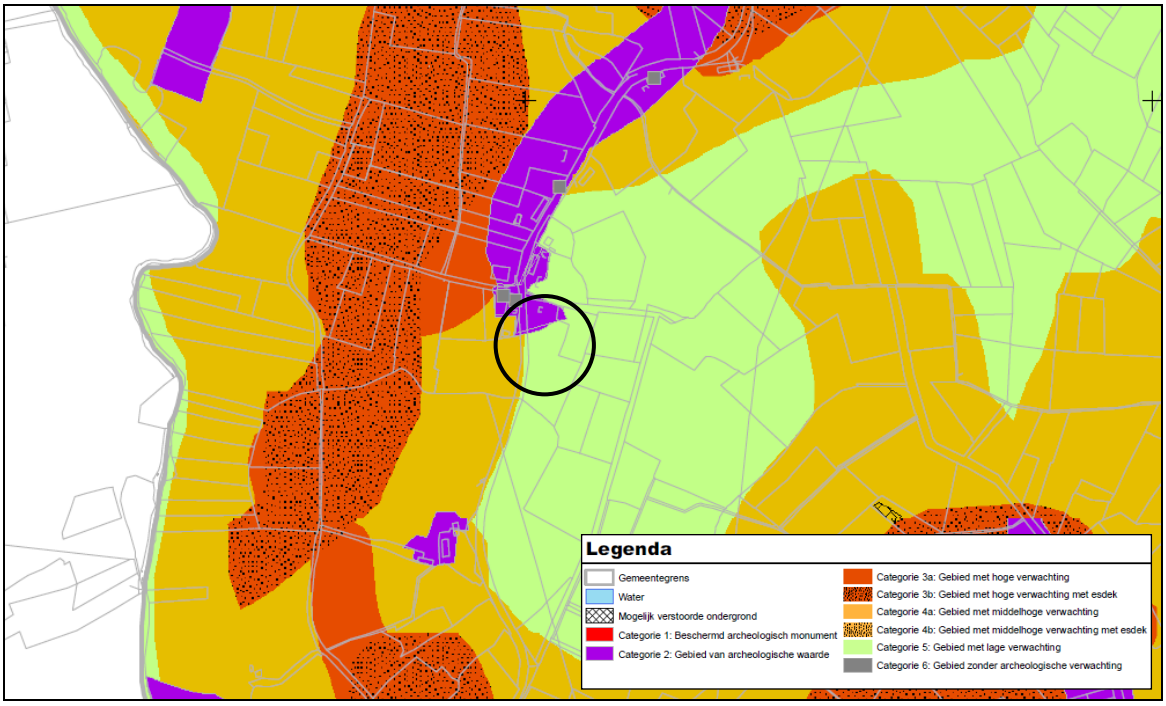
Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

5.4.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

5.4.2.1 Inleiding

De gemeente Nuenen heeft een beleidskaart ten behoeve van het behoud van archeologische waarden opgesteld. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart voor de omgeving weer waarop het plangebied indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 261: Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Nuenen ter hoogte van het plangebied (indicatief met een zwarte cirkel aangeduid)

Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart aangeduid als ‘Categorie 5’, alleen aan de noordelijke rand is een gedeelte aangeduid als ‘Categorie 2’. In gebieden die zijn aangeduid als ‘Categorie 2’ is sprake van archeologische verwachtingswaarden. Bij verstoringen groter dan 100 m² is onderzoek noodzakelijk. In de gebieden die zijn aangeduid als ‘Categorie 5’ is een lage archeologische verwachting. Slechts bij bouwwerken groter dan 10.000 m² is een onderzoek noodzakelijk.

De zuidelijke woning wordt gerealiseerd binnen het gebied dat is aangeduid als ‘Categorie 5’. De noordelijke woning wordt gerealiseerd in een gebied dat ook is aangeduid als ‘Categorie 2’. Omdat de bodemverstoring in het gebied dat is aangeduid als ‘Categorie 2’ mogelijk de grenswaarde van 100 m² kan overschrijden is, daar waar de noordelijke woning wordt gerealiseerd, een archeologisch onderzoek vereist.

5.4.2.2 Verkennend archeologisch onderzoek

Door KSP-Archeologie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Op grond van de aangetroffen landschappelijke situatie en aangetroffen bodemverstoringen in het te bebouwen deel van het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek binnen dit deel van het plangebied. Geadviseerd wordt om de dubbelbestemming archeologie voor het niet te bebouwen deel te handhaven.”

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

5.4.2.3 Beoordeling verkennend archeologisch onderzoek

De rapportage van KSP Archeologie is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant getoetst. Navolgend wordt hiervan de conclusie weergegeven:

“Met het huidige rapport is de archeologische potentie van het plangebied nog onvoldoende duidelijk. Ongetwijfeld is dit mede het gevolg van de gehanteerde onderzoeksmethode. Boren geeft beduidend minder inzicht dan proefsleuven. Er wordt dan ook geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren in de zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Overal waar hier binnen het plangebied dieper dan 30 cm –MV zal worden verstoord of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het bestemmingsplan, zal de gespecificeerde verwachting getoetst moeten worden. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen.”

Er is derhalve een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. In de navolgende paragraaf wordt de conclusie hiervan weergegeven.

5.4.3 Proefsleuvenonderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van de initiatiefnemer een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor de Soeterbeekseweg en Blekerdijk te Nuenen. Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de resultaten.

“Het onderzoek heeft mogelijk archeologische resten opgeleverd, die nieuw licht kunnen schijnen op de ontwikkeling van het erf vóór de 19e eeuw. Het betreft de vondst van een greppel, die grofweg te dateren is in 16e – 18e eeuw.

De aangetroffen resten zijn behoudenswaardig. Er wordt geadviseerd op de vindplaats in situ te behouden. Indien behoud in situ niet mogelijk is, wordt aanbevolen om de vindplaats op te graven houd ex situ). Bovenstaand betreft het selectieadvies van Econsultancy. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.”

Het bouwplan is zodanig dat de werkzaamheden geheel buiten gronden valt waar de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2 Archeologische waarde’ vigeert en daar waar

behoudenswaardige resten zijn aangetroffen. De nieuwe woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en er is een aanduiding opgenomen on ongewenste situering van bijgebouwen uit te sluiten. De vigerende dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2 Archeologische waarde’ en ‘Waarde Archeologie 5 Lage verwachting’ blijven van toepassing. Ter plaatse van de archeologische vindplaats is middels de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1 Archeologische Waarde’ de bescherming daarvan geborgd. Verstoring van archeologische resten kan derhalve worden uitgesloten.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Regio

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als ‘Meierij’. De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd. Enkele middeleeuwse kastelen zijn bewaard gebleven De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook is een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van ‘s-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Dragende structuren in de regio zijn:

- De oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden.
- De dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen;
- De woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen;
- De kastelen, kloosters, landgoederen en buitenplaatsen;
- De populieren.

Ontwikkelingsstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.
2. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Loonse en Drunense Duinen”, “Dekzandrug Tilburg-Den Bosch” en “Dommeldal Nuenen-Gestel”.

5.5.2 Cultuurhistorisch vlak

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied eveneens gelegen in het Broekgebied tussen Breugel en Nuenen. Het broekgebied tussen Breugel en Nuenen is een kleinschalig landschap met graslanden, broekbossen en geïsoleerde oude akkers.

Het gebied bestaat uit laaggelegen broekgebieden met graslanden en loofbossen, geflankeerd door hogere gronden met kleine oude akkercomplexen. De graslanden hebben een kleinschalige strookvormige percelering. Sommige percelen hebben perceelrandbegroeiing in de vorm van houtsingels of boomrijen. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (resten van) houtsingels. In het gebied liggen veel zandpaden. Door de broekgebieden lopen de Breugelsche Beek en de Hooidonksche Beek.
De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen delen van het gebied werden ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven. In het gebied staan verschillende oude (langgevel)boerderijen. In de broekbossen zijn percelen met populieren op rabatten, aangelegd in de jaren '30 van de vorige eeuw. Hier en daar zijn restanten van hakhout. Bij de aanleg van het Wilhelminakanaal (1910-1923) is het gebied doorsneden.

De waarden en kenmerken worden gevormd door:

- de samenhang van de oude akkercomplexen met de percelering en de landschapselementen in het beekdal;
- De historische boerderijen;
- De kleinschalige strookvormige percelering;
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek;
- De broekbossen;
- De bossen op rabatten;
- De populierenbossen;
- De zandpaden.

5.5.3 Soeterbeek en de Soeterbeekseweg

Soeterbeek ligt in het westen van de gemeente Nuenen en is ontstaan uit een middeleeuwse route oostelijk van de Dommel. Het gebied is vernoemd naar het voormalige klooster. De Soeterbeekseweg is de ruggengraat van deze agrarische nederzetting met een groen karakter vanwege de laanbomen, hagen, siertuinen, moestuinen en boomgaarden. De panden zijn dicht tegen en evenwijdig aan de weg gebouwd. De gebouwen zijn grotendeels éénlaags en anderhalve bouwlaag voorzien van een zadeldak. Het materiaalgebruik en de aan te brengen beplanting is traditioneel.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is de Soeterbeekseweg aangemerkt als historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. De beoogde ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen invloed zal hebben op voorgenoemde cultuurhistorische waarden.

5.5.4 Team Ruimtelijke Kwaliteit

Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) is een onafhankelijk adviesorgaan van de gemeente Nuenen. Zij adviseert het college van burgemeester en wethouders op het gebied van landschap, stedenbouw en architectuur. Het TRK speelt een belangrijke rol in het streven van de gemeente om de ruimtelijke inrichting van Nuenen naar een hoger niveau te tillen. Het TRK geeft adviezen ten aanzien van de nieuwe bouw- en inrichtingsplannen. Deze adviezen zijn zorgvuldig opgebouwd met als doel om samen tot een goed ontwerp te komen. Het TRK bestaat uit drie inhoudelijke specialisten, de dorpsbouwmeester, een onafhankelijke voorzitter en een ambtelijk secretaris. De leden hebben ieder een eigen expertise en kijken vanuit hun verschillende disciplines naar nieuwe bouw- en inrichtingsplannen. Deze plannen worden door bijvoorbeeld ontwikkelaars of particuliere initiatiefnemers ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Leden van het TRK worden voor de duur van vijf jaar benoemd. Op dit moment bestaat het TRK uit zes leden met respectievelijk de functies voorzitter, architect, stedenbouwkundige, landschapsdeskundige, architect/dorpsbouwmeester en ambtelijk secretaris. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit is betrokken geweest bij de totstandkoming van onderhavig plan en heeft het beeldkwaliteitplan beoordeeld op diverse disciplines zoals stedenbouw, architectuur en landschapsontwikkeling. De nieuw toe te voegen woningen worden met respect voor het bestaande landschap vormgegeven in een bijpassend erfensemble. Een nader onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 3.3. Hier is eveneens een cultuurhistorische verantwoording van het plan opgenomen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend (grootschalige) agrarische bedrijvigheid wordt hieronder verstaan.
Het plangebied kan door de ligging in een bebouwingscluster in het buitengebied, met in de omgeving zowel bedrijfs-, agrarische- als niet-agrarische locaties, worden gezien als gelegen binnen het 'gemengd gebied'.

De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Binnen een afstand van 500 meter zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen, die in het kader van bedrijven en milieuzonering van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

5.7 Geurhinder

5.7.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente Nuenen heeft geen afwijkende geurnormen vastgesteld.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

5.7.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijbedrijven gelegen. Het betreft de veehouderijbedrijven aan Soeterbeekseweg 33, Soeterbeekseweg 37 en Soeterbeekseweg 52. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van deze veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 22: Ligging plangebied ten opzichte van het veehouderijbedrijven in de omgeving

Het bedrijf aan Soeterbeekseweg 52 is gesitueerd op een afstand van circa 230 meter tot het plangebied, het bedrijf Soeterbeekseweg 33 bevindt zich op een afstand van circa 110 meter, het bedrijf aan Soeterbeekseweg 37 bevindt zich direct ten noorden van de Blekerdijk.

Op de veehouderij aan Soeterbeekseweg 52 zijn navolgende dieraantallen vergund:

5674 NL, Soeterbeekseweg 52, NUENEN, NUENEN CA

Beschikkingsdatum: 23-08-2011
RAV-tabelversie: RAV 2010-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	14	168	0	17	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	45	198	0	11	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	67	235	67	10	2385,20	2
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	148	784	148	24	5268,80	25
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	51	316	0	31	0	9
							Totalen	**325**	**1701**	**215**	**93**	**7654,00**	**40**

Figuur 273: Milieuvergunning Soeterbeekseweg 52 te Nuenen (Bron: BVB-Brabant)

Op de veehouderij aan Soeterbeekseweg 37 zijn navolgende dieraantallen vergund:

5674 NJ, Soeterbeekseweg 37, NUENEN, NUENEN CA

Beschikkingsdatum: 18-08-2014
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	120	1560	0	145	0	18
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	81	356	0	21	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	10	44	0	3	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	50	175	50	7	1780	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	35	123	35	5	1246	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	36	25	12	2	280,80	0
							Totalen	**332**	**2283**	**97**	**183**	**3306,80**	**24**

Figuur 284: Milieuvergunning Soeterbeekseweg 37 te Nuenen (Bron: BVB-Brabant)

Op de veehouderij aan Soeterbeekseweg 33 zijn navolgende dieraantallen vergund:

5674 NJ, Soeterbeekseweg 33, NUENEN, NUENEN CA

Beschikkingsdatum: 16-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	63	819	0	76	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	26	114	0	7	0	1
							Totalen	**89**	**933**	**0**	**83**	**0**	**10**

Figuur 29: Milieuvergunning Soeterbeekseweg 33 te Nuenen (Bron: BVB-Brabant)

5.7.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van díe individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is.
Op het veehouderijbedrijf Soeterbeekseweg 33 worden slechts dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissie is vastgesteld. Derhalve geldt een vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De afstand van de woningen tot het agrarisch bedrijf aan Soeterbeekseweg 37 bedraagt ten minste 57 meter, het agrarisch bedrijf Soeterbeekseweg 52 bedraagt meer dan 270 meter.

Op de veehouderijbedrijven aan Soeterbeekseweg 37 en Soeterbeekseweg 52 worden ook dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Derhalve dient de voorgrondbelasting te worden berekend. Met behulp van het programma V-Stacks-vergunning is de voorgrondbelasting voor beide bedrijven berekend.

De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven:

Soeterbeekseweg 37:

Berekende ruwheid: 0,24 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	5674NJ37	164 012	387 736	6,0	6,0	0,50	4,00	3 307

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	163 934	387 457	10,0	0,4
3	NO	163 989	387 448	10,0	0,4
4	ZO	163 977	387 367	10,0	0,3
5	ZW	163 937	387 367	10,0	0,2

Tabel 1: Voorgrondbelasting Soeterbeekseweg 37

Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op de planlocatie maximaal 0,4 oue/m³ bedraagt.

Soeterbeekseweg 52:

Berekende ruwheid: 0,42 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	5674NL	163 834	387 311	6,0	6,0	0,50	4,00	7 654

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	163 934	387 457	10,0	2,4
3	NO	163 989	387 448	10,0	1,6
4	ZO	163 977	387 367	10,0	2,5
5	ZW	163 937	387 367	10,0	4,0

Tabel 2: Voorgrondbelasting Soeterbeekseweg 52

Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op de planlocatie maximaal 4,0 oue/m³ bedraagt. Ontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen

bezwaar. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van de planlocatie dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.7.4 Achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten behoeve van de bepaling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied dient de achtergrondbelasting berekend te worden. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is berekend met het programma V-Stacks gebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige objecten betreffen hierbij de hoekpunten van de Ruimte voor Ruimte kavels. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Nuenen ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 2 september 2019). Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergeven.

Meteo station: Eindhoven
Rekenuren: 25 %
Rasterpunt linksonder x: 163 437 m
Rasterpunt linksonder y: 386 867 m
Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50
Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	*X-coor*	*Y-coor*	*Geurbelasting [OU/m3]*
1001	*163934*	*387457*	*3,011*
1002	*163989*	*387448*	*2,057*
1003	*163977*	*387367*	*2,861*
1004	*163937*	*387367*	*4,242*

Tabel 3: Berekening V-Stacks Gebied voor de achtergrondbelasting geur van het plangebied

Ter plaatse van de twee beoogde Ruimte voor Ruimte kavels, is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 4,2 oue/m³. Gesteld kan daarmee worden dat sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.7.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het plangebied naar een locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen die gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied en de betreffende veehouderijen. De nieuwe woningen worden opgericht op een afstand van minimaal 50 meter van het agrarisch bouwvlak van omliggende veehouderijbedrijven. Ontwikkeling van het

plangebied naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

5.8 Gezondheid in relatie tot de veehouderij

5.8.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico’s lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

5.8.2 Toets van de ontwikkeling aan de handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen varkens- of pluimveehouderijen gesitueerd.Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidskundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m^3 voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 10 ou/m^3 voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object.

Er wordt voldaan aan de vaste afstand in het kader van de Wgv. Zoals aangegeven wordt voldaan aan stap 3.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Op het melkveebedrijf aan de Soeterbeekseweg is eveneens een vergunning aanwezig voor het houden van 37 schapen. Het realiseren van twee woningen op meer dan 50 meter afstand draagt niet bij aan een verhoogd volksgezondheidsrisico.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen geiten- of pluimveehouderijen.

Er wordt voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Een GGD-advies is hierom niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan. Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

5.9 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan een weg waar een maximum snelheid van 60 km/u geldt.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"In opdracht van Van Rijssel Agro BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkelingslocatie aan Soeterbeekseweg ong. (direct ten zuiden van de Blekerdijk) te Nuenen. Deze locatie betreft een agrarisch bouwvlak met een stal. Beoogd wordt om deze stal te saneren en ten zuiden daarvan twee nieuwe woningen te realiseren. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd vanwege de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Heuvelakkers, Groenstraat, Blekerdijk en Soeterbeekseweg. Voor de wegen Blekerdijk, Groenstraat en Heuvelakkers geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op

deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Soeterbeekseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt met uitzondering van ter plaatse van de voorgevel niet overschreden. Derhalve is het mogelijk voor deze gevels om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Op de voorgevels van de woningen wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wel overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wgh. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 4 van de Wgh uit te voeren. Een “dove gevel” is namelijk geen gevel volgens de Wgh. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiele aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wgh.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte. Aan deze geluidluwe gevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen.”

De maximale ontheffingswaarde wordt ter plaatse van de voorgevels van de woningen overschreden. Deze gevels dienen als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. Dit is vastgelegd in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM^{10}) of stikstofdioxide (NO^2).

Aangezien het plan de bouw van slechts twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘Niet in betekenende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

5.10.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico’s van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 30: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 31: Fijnstof 2017 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.11 Bodemkwaliteit

5.11.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit rapport weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.11.2 Verkennend bodemonderzoek

"Resultaten NEN5740

Op het erf voor de schuur is een puinverhard terrein aanwezig. Het puin uit deze verharding is niet gecertificeerd. Er heeft geen asbestonderzoek plaatsgevonden conform NEN5897.

In de sporen baksteenhoudende bovengrond (BG1) zijn gehaltes aan cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen en het agrarisch gebruik van het erf door de jaren heen. De verhoogde gehaltes vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In de bovengrond van het weiland is een gehalte aan cadmium aangetoond boven de achtergrondwaarde. Uit de analyse van de bovengrond van het weiland op gehaltes aan PFAS blijkt dat enkele gehaltes aan PFOS boven de gestelde achtergrondwaarden (1,1 t.o.v. 0,9 microgram/kgds) zijn gemeten. De gehaltes vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In de zintuiglijk schone ondergrond binnen de onderzoekslocatie (OG1) zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 17 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten ter plaatse van de druppelzone naast de schuur, is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 55 mg/kgds.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1a is een concentratie respirabele asbestvezels aangetroffen. Uit de berekening

van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 2,7 mg/kgds. Het gecombineerd asbestgehalte aan asbest bedraagt 57,7mg/kgds. Dit gehalte vormt formeel aanleiding voor nader asbestonderzoek.

In het geval van een asbestverontreiniging in de druipzone van een asbesthoudend dak zonder dakgoot op de toplaag (0,0- 0,1 m-mv) wordt nader onderzoek niet zinvol geacht. De toplaag tot maximaal 1 meter uit de muren raakt verontreinigd door de hemelwaterafspoeling met asbestvezels door verwering van golfplaten. Als gevolg van de wijze waar op de toplaag verontreinigd raakt met asbest, wordt verondersteld dat in de bovenste 10 cm direct onder de

druiplijn de maximale concentraties aan asbest worden gemeten. Zowel in de bodem onder de bewuste toplaag, als ook de bodem op meer dan 50 cm van de druiplijn zal geringe concentraties aan asbest bevatten. Van een ernstig geval van bodemverontreiniging is geen sprake.

<u>Conclusie en advies</u>
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
De druppelzone rond de schuur is onverdacht op aanwezigheid van asbest in de toplaag in een gehalte boven interventiewaarde. Het gehalte aan respirabele vezels overschrijdt de risiconorm van10 mg/kgds niet. Er is derhalve geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en sanering van de druppelzone is niet aan de orde. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde sanering van de bestaande stal en realisatie van twee woningen op het weiland.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

De bodemkwaliteit vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling. Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

5.12 Externe veiligheid

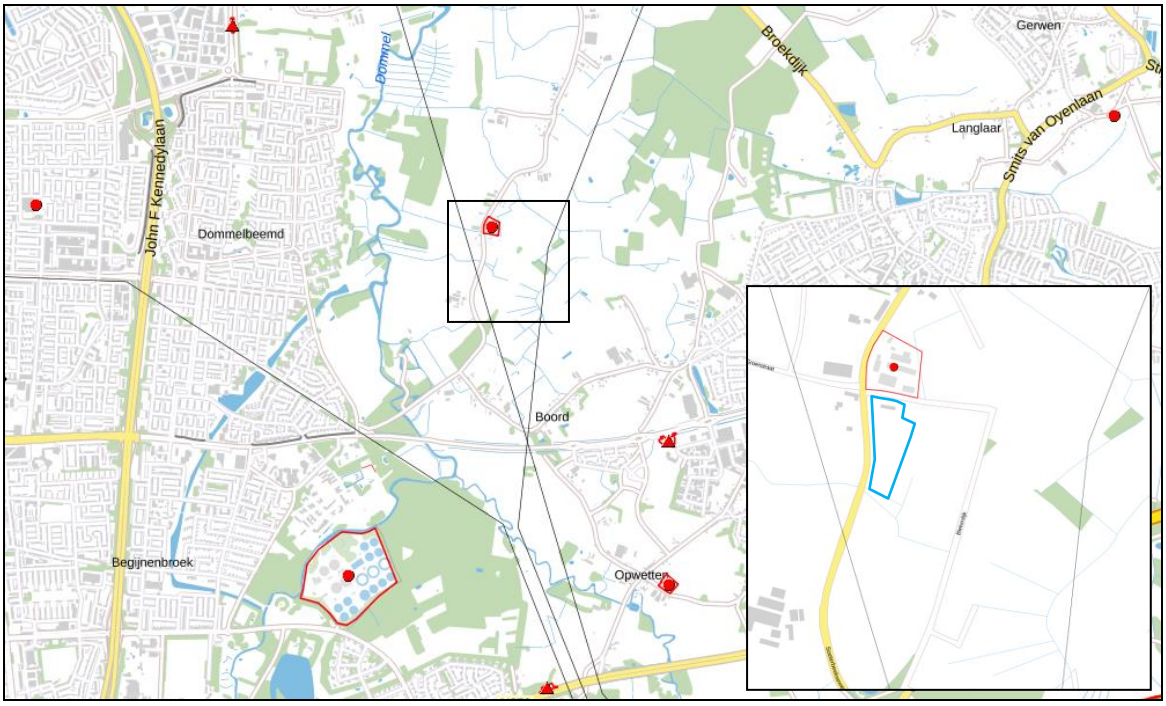
5.12.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico’s die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als ‘de kans op overlijden’ voor personen. De aanwezige risico’s zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

5.12.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van het plangebied

Ten noorden van het plangebied is conform de risicokaart een locatie aanwezig met gevaarlijke stoffen (categorie overig). Het betreft hierbij een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³. Hiervoor geldt een veiligheidsafstand 10 meter. Het plangebied bevindt zich op meer dan 50 meter. Dit aspect vorm derhalve geen bezwaar.

5.12.3 Transport

5.12.3.1 Vervoer over het spoor

In de omgeving van het plangebied is geen spoortracé gelegen. De afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde spoortracé bedraagt circa 3.200 meter. Interactie kan normaliter dan ook niet plaatsvinden.

5.12.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A270. Het plangebied ligt op een zodanige afstand, circa 2.500 meter, van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.12.3.3 Vervoer over het water

Transport over water kan binnen de gemeente Nuenen alleen plaatsvinden over het Wilhelminakanaal, noordelijk van het plangebied. Het plangebied ligt op een zodanige afstand, circa 3.300 meter, van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.12.3.4 Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

5.12.3.5 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee hoogspanningslijnen:
- Geertruidenberg – Eindhoven-oost (380 kV)
- Eerde - Eindhoven-oost (150 kV)

Geertruidenberg – Eindhoven-oost

Westelijk van het plangebied ligt de hoogspanningslijn Geertruidenberg-Eindhoven-oost. Dit is een hoogspanningsleiding tussen de plaatsen Geertruidenberg en Eindhoven. De bedrijfsspanning van de lijn bedraagt 380 kV, en de huidige transport-capaciteit is 3 × 1,645 MVA. De gemeente Nuenen heeft in het Bestemmingsplan Buitengebied regels gesteld ten aanzien van bouwen in de nabijheid van hoogspanningslijnen. Hiervoor is de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding 1’ toegekend aan de gebieden die zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsverbindingen en de veiligheidsafstand voor deze bovengrondse leidingen. Dit betreft een strook van 2 x 40 meter, parallel aan het tracé. Het plangebied valt volledig buiten deze bestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding 1’. De magneetveldzone van deze hoogspanningsleiding bedraagt 80 meter. De dichtstbij gelegen woning ligt op een afstand van 90 meter vanaf de hoogspanningsleiding. Hiermee is een goed woon- leefklimaat is gegarandeerd.

Eerde – Eindhoven-oost

Oostelijk van het plangebied ligt de hoogspanningslijn Eerde-Eindhoven-oost. Dit is een hoogspanningsleiding tussen de plaatsen Eerde en Eindhoven. De bedrijfsspanning van de lijn bedraagt 150 kV. De gemeente Nuenen heeft in het Bestemmingsplan Buitengebied regels gesteld ten aanzien van bouwen in de nabijheid van hoogspanningslijnen. Hiervoor is de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding 2’ toegekend aan de gebieden die zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsverbindingen en de veiligheidsafstand voor deze bovengrondse leidingen. Dit betreft een strook van 2 x 25 meter, parallel aan het tracé. Het plangebied valt volledig buiten deze bestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding 2’. Beide woningen worden geprojecteerd op een afstand van meer dan 300 meter tot het hart van de leiding en vallen daarmee buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn.

Conclusie

De hoogspanningslijnen vormen geen bezwaar voor onderhavig plan. De berekening ten aanzien van de magneetveldzones is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel

De voor 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe Mantel' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

6.4.2 Wonen

Binnen het plangebied wordt een woonbestemming toegevoegd. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Er zullen twee bouwvlakken worden toegevoegd aan het plangebied waarop per bouwvlak één Ruimte voor Ruimte woning is toegestaan met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en maximaal 90 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

6.4.3 Waarde - Archeologie 1 Archeologische waarde

De voor 'Waarde - Archeologie 1 Archeologische waarde' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.4.4 Waarde - Archeologie 2 Archeologische waarde

De voor 'Waarde - Archeologie 2 Archeologische waarde' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.4.5 Waarde - Archeologie 5 Lage verwachting

De voor 'Waarde - Archeologie 5 Lage verwachting' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.4.6 Waarde - Cultuurhistorie historische verkaveling

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie historische verkaveling' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de verkavelingsstructuur en de kleinschaligheid van het landschap.

6.4.7 Waarde - Cultuurhistorie akkerbouwcomplex

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie akkerbouwcomplex' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de openheid en het reliëfrijke karakter van het akkerbouwcomplex.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grondexploitatiewet

In de Grondexploitatiewet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Nuenen zal in het kader van het bepaalde in de Grondexploitatiewet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In het kader van de deze inspraakverordening wordt dit bestemmingsplan als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien.