



bestemmingsplan

“Gerwen Zuidoost”

TOELICHTING

Status: vastgesteld
Versie: DEFINITIEF
Nummer: NL.IMRO.0820.BPGerwenZO2016-D001



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: bestemmingsplan “Gerwen Zuidoost”

Datum: 26-02-2018
Projectnummer: 2014.154
Status / versie: Vastgesteld / 26-02-2018

initiatiefnemer: Gerwen ZO bv
Contactpersoon: De heer H. van Lieshout
(Post)adres: De Plank 93
5504 EE Veldhoven
E-mail: harry@vsp-veldhoven.nl

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: T. van de Camp Msc. (planoloog), mr. D. (David) Wintraecken (planju-
rist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie	5
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Bestaande planologisch-juridische regeling	8
2.2 Planbeschrijving	9
3. Ruimtelijk beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	26
3.5 Gemeentelijk beleid	28
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Geluid	35
4.3 Milieuzonering (geur en industrielawaai)	36
4.4 Externe veiligheid	40
4.5 Kabels en (buis)leidingen	42
4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
4.7 Bodem	44
4.8 Water	46
4.9 Luchtkwaliteit	48
4.10 Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving	51
4.11 Historische kwaliteit: archeologie en cultuurhistorie	55
4.12 Mobiliteit en infrastructuur; verkeer en parkeren	59
5. Juridische toelichting	61
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	61
5.2 Systematiek van de regels	61
5.3 Bebouwing algemeen	62
5.4 Toelichting bestemmingen	62
6. Uitvoeringsaspecten	63
6.1 Economische uitvoerbaarheid	63
6.2 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7. Slotconclusie	65

Bijlagen

1. Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit, Van den Pauwert Architecten, 3223 / 13-06-2017;
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Kerkakkers te Gerwen, De Roever Omgevingsadvies, documentnummer: 20161364/D05/RK, 13-09-2017;
3. Onderzoek milieuzonering richtafstanden, De Roever Omgevingsadvies, 20161365/D01/RK, 04-04-2017;
4. Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever Omgevingsadvies, 20161366/D01/RK, 21-04-2017;
5. A -> Lichthinderonderzoek Nieuwbouw Gerwen, Newae, projectnummer: 17NW56801, 12-09-2017;
B -> Lichthinderberekening Sportpark Gerwen, A. Hak Verlichtingstechniek, 07-09-2017;
6. A -> Verkennend en nader (bodem)onderzoek (asbest in grond) Ter Warden 30 Gerwen, HMB, kenmerk: 08212601A, 23-05-2008;
B -> Verkennend bodemonderzoek De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 14285101A, 10-02-2015;
C -> Rapportage asbestinventarisatie Typ-A (Volledig) (conform SL-540), boerderij en drie stallen Ter Warden 30-33 te Gerwen, GS Audits, rapportage: GS-A-2430, 08-10-2016;
D -> Verkennend bodemonderzoek Ter Warden 18 en 20 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278501A, 10-10-2016;
E -> Verkennend (bodem)onderzoek (asbest) De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278601A, 10-11-2016;
F -> Vooronderzoek Ter Warden 30 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278401H, 23-11-2016;
G -> Verkennend bodemonderzoek Ter Warden 5 Gerwen, HMB, kenmerk: 16302501A, 30-12-16;
H -> Nader (bodem)onderzoek asbest De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278602J, 04-01-2017;
I -> Toelichting bodemsanering De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278603F, 03-07-2017;
7. Watertoets, Optifield in samenwerking met Bodeminzicht, 05-4-2017;
8. A -> Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, Blom Ecologie, BE/2014/126, 23-01-15;
B -> Vleermuisonderzoek Kerkakkers te Gerwen, Aanvullend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, Blom Ecologie, BE/2015/17, 27-07-2015;
C -> Aanvullende notitie flora en fauna, Blom Ecologie, BE/2016/229/br1, 09-09-2016;
9. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, RAAP, bestandsnaam: NO5063_GERKE.docx, 23-04-2015;
10. Parkeerbalans en inrichtingstekening, Van den Pauwert Architecten, Plankaart s0.26, 21-11-2017;
11. Afsprakenkader wonen 2017, 11-07-2017;
12. Besluit portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE d.d. 18-10-17 m.b.t. Gerwen ZO;
13. Beoordeling vormvrije m.e.r., 20-11-2017;
14. Landschapsinvesteringsregeling, notitie Gloudemans, 26-02-2018;
15. Nota van zienswijzen.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Van Santvoort Projektontwikkeling bv heeft in opdracht van dochteronderneming Gerwen ZO bv en in samenwerking met gemeente Nuenen het voornemen maximaal 75 nieuwe woningen te ontwikkelen ter plaatse van – grofweg – gedeelten van de huidige voetbalvelden, agrarische (bedrijfs)gronden, groenvoorzieningen en een gedeelte woondoeleinden (thans zonder bouwvlak), behorende tot het dorp Gerwen. De voorgenomen ontwikkeling is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen en past niet binnen de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan. Partijen willen een hoogwaardige woningbouwontwikkeling die aansluit bij het dorps karakter en bijdraagt aan de leefbaarheid van de dorpskern Gerwen, geënt op de geldende structuurvisies, het woningbouwprogramma en de woonvisie.

Aan dit bestemmingsplan ligt het document 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit' ten grondslag welke als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd.

De gemeente Nuenen c.a. streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen, woningbouw en volkshuisvesting. Het voorliggende bestemmingsplan en onderliggende bouwplan zijn in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten van de gemeentelijke visie en sluit tevens aan op de afspraken die regionaal zijn gemaakt. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien. Doel van onderhavig bestemmingsplan is dus om passende planologisch-juridische regelingen te treffen waarmee het mogelijk is om de woonfunctie als hoofdactiviteit binnen het plangebied te integreren. Na het doorlopen van de hiervoor noodzakelijke bestemmingsplanprocedure kunnen de noodzakelijke omgevingsvergunningen worden verleend.

1.2 Situatie

De locatie waarop de woningbouwontwikkeling plaats moet vinden, bevindt zich ten zuidoosten van de kern Gerwen, op de gronden tussen Kerkakkers, De Polder en Ter Warden. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 30.000 m² en is op het moment in gebruik voor sport en recreatie, agrarische bedrijfsuitoefening, verkeer- en verblijfsdoeleinden, woondoeleinden en groenvoorzieningen. Ten behoeve van de agrarische bedrijfsfunctie is binnen het plangebied een bedrijfswoning aanwezig. De hierbij behorende schuren zijn inmiddels gesloopt.

De hierna volgende luchtfoto's geven achtereenvolgens de situatie weer van de locatie in relatie tot haar omgeving en de begrenzing van de planlocatie.

Afbeelding 1: Aanduiding planlocatie op luchtfoto (bron: maps.live.com)



★ Globale ligging planlocatie

Afbeelding 2: Aanduiding plancontouren plangebied op luchtfoto



1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan “Gerwen” uit 2009 is, zoals hiervoor reeds vermeld, om de oprichting van woningen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht wordt hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijkingen van de geldende bestemmingen middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in Hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

- De voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen en paden.
- De voor 'Sport en recreatie' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, zoals een sporthal, tennisbanen en sportvelden, alsmede clubgebouwen en/of kantines, kleedruimten, bergingen, tribunes en lichtmasten.
- De voor 'Agrarisch randgebied' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van binnen het bestemmingsvlak waarbinnen een bouwvlak op de kaart is aangeduid: de bestaande agrarische bedrijfsvoering met de bestaande omvang per diersoort als maximum binnen dit bestemmingsvlak.
- De voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.
- De voor 'Groenvoorzieningen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor beplantingen, paden, geluidwerende voorzieningen, water en verblijfsvoorzieningen.

2.2 Planbeschrijving

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 76 woningen, waarvan één nieuwe vrije sectorwoning op het perceel ten noorden van Ter Warden 5. Van de resterende 75 woningen wordt minimaal 30% in de sociale sector gebouwd. Een en ander wordt gerealiseerd met bijbehorende (groen)inrichting, infrastructuur en parkeervoorzieningen.

Het programma, opgenomen op de verkaveling (zie afbeelding 4), bestaat momenteel uit 74 woningen:

- tweekappers (26 woningen)
- hoek- en tussenwoningen (40 woningen)
- vrijstaande woningen (8)

Navolgend schema geeft met name inzicht in de prijsklassen van de verschillende woningtypen. Hierbij geldt dat de kavelgrootte voor sociale woningen maximaal 150 m² mag zijn.

Woningtype	Percentage
Sociale woningbouw: < € 195.000,- Energiezuinige, goedkope koop met een EPC die minstens 25% lager is dan de EPC in het Bouwbesluit: -> tot € 200.000,-	Minimaal 30%
Betaalbare woningen: € 195.000,- tot € 337.000,-	30%
Duurdere woningen: > € 337.000,-	Maximaal 40%

De woningtypen zijn gebaseerd op de Regionale Begrippenlijst Wonen 2017 (Metropool Regio Eindhoven), peildatum 2015.

Ook de boerderij c.q. de agrarische bedrijfswooning aan Ter Warden 30 maakt deel uit van het bestemmingsplan. Deze agrarische bedrijfslocatie komt namelijk te vervallen en wordt omgezet in een (burger)woonlocatie. Hier is dus sprake van transformatie van (agrarische) bedrijvigheid naar wonen. Op de verbeelding is het totaal aantal van 76 woningen opgenomen, waarvan dus één transformatie betreft.

De hierna opgenomen afbeelding geeft de voorlopige verkaveling weer van het woningbouwplan.

Afbeelding 4: Proefverkaveling



Het bestemmingsplan c.q. woningbouwplan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. De functie wijzigt en er wordt een aanzienlijke bouwmassa toegevoegd aan een thans overwegend onbebouwd gebied. Door aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing aan met name de oostzijde van het plangebied en invulling te geven aan de open 'vlek' tussen de bestaande grenzen van Gerwen vindt er een zekere ruimtelijke afronding van de kern plaats.

Het document 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit', opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting, verbeeldt en verwoordt de organisatie en opzet van het onderliggende woningbouwplan. Voor een uitvoerige toelichting wordt verwezen naar dit stedenbouwkundig plan. Tekst en kaartbeelden geven inzicht in de historische context en structuur, de bestaande structuur en kwaliteit, de beeldkwaliteit van het nieuwbouwplan, de beoogde opzet van de verkaveling, de ligging van de wegen, groenvoorzieningen, speelplekken, etc. Daarbij voorziet het beeldkwaliteitsplan in een kader ter inspiratie.

Het voorzien in een wijk die diversiteit en variatie uitstraalt, zoals terug te vinden in het bestaande dorp, is de kwaliteit en ambitie die wordt nagestreefd door alle partijen. Deze ambitie wordt ondersteund middels en beschreven in het stedenbouwkundig plan en de spelregels met betrekking tot de beeldkwaliteit. Daarbij speelt burgerparticipatie een belangrijke rol in de ontwikkeling van het woningbouwplan. Door de mening van toekomstige kopers mee te nemen in de uitwerking van het plan ontstaat draagvlak en diversiteit binnen de gestelde spelregels.

De verschillende stedenbouwkundige kaarten geven inzicht in de organisatie en opzet van de nieuwe wijk, de routing, groenstructuren en bouwvelden zijn hierin vastgelegd (zie de voorgenomen verkaveling op afbeelding 4). De inrichting van de bepalende groenstructuur wordt in hoofdstuk 3 van het stedenbouwkundig plan (beeldkwaliteit) verder uiteengezet. De beeldkwaliteit van de woningen is afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Een kader met spelregels en inspiratiebeelden is opgesteld om de toekomstige planontwikkeling te toetsen, zodat de voorgestelde dorpse variatie en diversiteit in het plan gewaarborgd blijft.

Met de ontwikkeling van het bouwplan ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. De hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen daarbij wel een eigen architectonische eenheid. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve bijdrage aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het (bestemmings)plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen. Uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie om te vormen.

Doorwerking (plan)gebied

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking (plan)gebied

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), per 1 juli 2017

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Ladder-systematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestem-

mingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:
ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking (plan)gebied

Is in het geval van onderhavig (bestemmings)plan sprake van een stedelijke ontwikkeling?
Ja, het betreft 75 woningen die ruimtelijk en functioneel samenhang vertonen.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Ja, er is sprake van een functiewijziging en er komt meer bebouwing dan in het voorheen geldende planologische regime mogelijk was.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Vanuit lokaal perspectief is het ruimtelijke verzorgingsgebied Gerwen, met enige overloop uit de rest van de gemeente Nuenen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Gezien de migratiecijfers van de afgelopen 10 jaar van de dorpskern Gerwen is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. In Gerwen daalt het aantal inwoners omdat de jongeren geen woning kunnen vinden.

In de Structuurvisie Gerwen is aangegeven dat het inwonersaantal van Gerwen al enige tijd dalende is en dat zonder maatregelen deze trend zich zal doorzetten. Ten behoeve van de leefbaarheid is het noodzakelijk dat het inwonersaantal op peil blijft.

Woningbouwprogramma 2017

De gemeente Nuenen heeft dit jaar het woningbouwprogramma, in het licht van de regionale afspraken en de provinciale prognose volledig opgeschoond en aangepast. Het college heeft het woningbouwprogramma 2017 vastgesteld op 12 september 2017. In het woningbouwprogramma zijn nu 2.061 woningen opgenomen. Daarvan zijn 455 woningen voor Nuenen-West ná 1 januari 2030 gepland: deze vallen buiten de provinciale planperiode. Daarnaast zijn plannen/voornemens voor 361 woningen niet of niet meer opgenomen. Hiertoe behoren onder andere de tweede fase Gerwen ZO (40 woningen) en de resterende woningen uit de Structuurvisie Gerwen (125 woningen), waardoor het aantal geplande woningen in Gerwen is teruggebracht naar 85 woningen (75 Gerwen ZO en nog 10 voor kleinere locaties/ruimte voor ruimte kavels). Van de 1606 woningen die daarmee in de planperiode van de Provincie vallen zijn er 1040 bestemd voor Nuenen-West. De overige 566 zijn voor de resterende plannen voor de lokale behoefte waaronder ook het plan Gerwen ZO.

Het woningbouwprogramma 2017 gemeente Nuenen c.a. binnen de provinciale planperiode (tot 1 januari 2030) ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Aantal
Woningbouwprogramma 2017 gemeente Nuenen c.a.	2.061
Woningen buiten provinciale prognose (ná 1 januari 2030)	455
Woningen Nuenen-West	1.040
Restant woningen in resterende plannen voor locatie behoefte	566

De woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant geeft een groei aan van de woningvoorraad tot 1-1-2030 van 908 woningen ten opzichte van de woningvoorraad op 1 januari 2017.

Met de huidige plannen, ervan uitgaande dat Nuenen-West geheel voor regionale opvang geldt, blijven de plannen binnen de provinciale prognose. Hiermee helpt het voorliggende plan te voorzien in de totale woningbehoefte van de gemeente Nuenen.

Het grootste deel van de gemeentelijke plancapaciteit betreft Nuenen-West, waar we vooral de regionale vraag willen bedienen, voornamelijk afkomstig uit Eindhoven. De overige

binnenstedelijke locaties (deels transformatie) liggen voornamelijk binnen de kern Nuenen. Deze locaties willen we in overleg met onder andere corporaties en lokale initiatieven inzetten om de lokale vraag te bedienen, dus voornamelijk voor inwoners van de kern Nuenen. Meer in het bijzonder richten we ons op doelgroepen als senioren, woongroepen, huisvesting voor dementerende ouderen, mensen met een andere zorgvraag, jongeren, vergunninghouders, et cetera. De nabijheid van voorzieningen is voor deze doelgroepen belangrijk. Doel is de woningvoorraad gevarieerder en toekomstbestendig te maken, aansluitend op de veranderende demografie (vergrijzing, huishoudensverduunning) en de hieraan gekoppelde woningvraag. Dit ook in lijn met de Brabantse Agenda Wonen. Het zal grotendeels gaan om kleine woningen in gestapelde vorm, ook in de sociale huursector. In dit segment constateren wij met de corporaties namelijk een stevige opgave, die we tot 2030 voor de gehele gemeente ramen op 400 woningen (indicatie). Divers overleg, ook met de provincie, heeft het voornemen in deze ontwikkelrichting voor binnenstedelijke locaties versterkt. Voorjaar 2018 wordt de programmering van de diverse locaties zorgvuldig uitgewerkt. Uiteraard zullen we deze plannen in regionaal en provinciaal verband afstemmen.

Verder bezien we in de gemeente Nuenen de woningvraag en –aanbod niet alleen op regionaal en gemeentelijk niveau, maar juist ook op kernniveau. Om de leefbaarheid in Gerwen structureel te verbeteren, willen we hier woningen toevoegen voor starters (die in Gerwen lastig een woning kunnen vinden en nu noodgedwongen vertrekken) en doorstromers. Een significante toevoeging aan de voorraad, waarin Gerwen Zuidoost voorziet, is op andere (inbreiding)locaties in de kern Gerwen niet mogelijk. Op andere locaties zijn hooguit enkele woningen te realiseren. Het voorliggend plan is op kernniveau dan ook goed voor de sociale cohesie, de doorstroming op de lokale woningmarkt en het draagvlak van voorzieningen. Uiteraard is het zeker in een kleine kern van belang het plan goed gefaseerd op de markt te brengen.

De producten en doelgroepen die we op binnenstedelijke locaties in Nuenen voorzien, zijn dus grotendeels anders dan de grondgebonden koopwoningen die we in Gerwen willen toevoegen voor de Gerwense starter en doorstromers (gezinnen). Het gaat om andere locaties, woonmilieus, doelgroepen, woningtypologieën, segmentering, et cetera. De plancapaciteit op de binnenstedelijke locaties in Nuenen is dus niet uitwisselbaar met die in Gerwen Zuidoost; het gaat om complementaire ontwikkelingen.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro. Echter, de provincie Noord-Brabant heeft nadere regels gesteld in de Provinciale Verordening Ruimte 2014. De planlocatie ligt volgens de provincie net buiten het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied', maar wel in het zoekgebied voor 'stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Hierop wordt nader ingegaan in de paragraaf 'Verordening Ruimte'.

Rol van de provincie/Regionale afstemming

De gemeente Nuenen maakt onderdeel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven. De negen gemeenten hebben in het Afsprakenkader Wonen 2017 (11 juli 2017; zie [bijlage 11](#)) afspraken gemaakt over het programmatisch afstemmen van de woningbouwproductie, vanuit een gezamenlijke visie op het wonen. De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met dit kader. Omdat de locatie volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant in de structuur 'Zoekgebied verstedelijking' ligt is regionale afstemming nodig. Het voorliggende plan is voorgelegd aan het coördinatieteam en het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE.

De portefeuillehouders hebben unaniem ingestemd met het realiseren van Gerwen ZO (zie bijlage 12). De instemming betreft zowel het aantal woningen als de locatie.

Conclusie

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee is aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader


In de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waarvoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

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

Op de Structurenkaart (zie de uitsnede hierna) is te zien dat het plangebied is gelegen in de zones 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. De globale contouren van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn met gele belijning aangeduid.

Afbeelding 6: Ligging plangebied op Structurenkaart



-  Structuurvisie-gebied Zoekgebied verstedelijking
-  Structuurvisie-gebied Gemengd landelijk gebied

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het 'gemengd landelijk gebied'. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De toelichting van een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de beoogde ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid voor het betreffende gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Zoekgebied verstedelijking

Op de Structurenkaart zijn 'zoekgebieden verstedelijking' aangegeven, waarvoor geldt dat het perspectief van gemengd landelijk gebied van kracht blijft, zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden. Binnen de zoekgebieden verstedelijking geldt dan ook het beleid zoals opgenomen in het 'gemengd landelijk gebied'. Extra aandacht wordt gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken.

Wat betreft stedelijke ontwikkeling in deze zones heeft de provincie zes leidende principes geformuleerd:

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

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking (plan)gebied

Concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit zijn elementen die van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling.

Met onderhavig plan wordt invulling gegeven aan het 'zoekgebied verstedelijking' binnen gronden die tevens van de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' zijn voorzien. Bij de ontwikkeling van de onderwerpelijke stedelijke functie aan de rand van de dorpskern Gerwen heeft een duidelijke afweging plaats gevonden naar behoefte, locatie en relatie tot de omgeving. Voor een nadere uiteenzetting hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is vermeld in paragraaf 3.2 (Rijksbeleid) met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

Het beleid uit de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014' is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' van de provincie. De onderwerpen die in de Verordening staan komen dus uit de structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de Verordening is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders uit de Verordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.



Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Cultuurhistorie	Nee
Agrarische ontwikkeling en windturbines	Ja
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee

Stedelijke ontwikkeling

Binnen het kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld. De globale contouren van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn met gele belijning aangeduid. Een smal strookje in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied valt binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied', maar blijft vanwege de zeer geringe omvang ervan in het vervolg van deze beleidsverantwoording buiten beschouwing.

Afbeelding 7: Ligging plangebied op kaartbeeld Stedelijke ontwikkeling



-  Besluitvlak Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
-  Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

De 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, stedelijke concentratiegebieden' zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Deze zoekgebieden kunnen niet los gezien worden van het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee tracht de provincie de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk te benutten. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is, dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. In die zin sluit onderhavige ontwikkeling aan bij het vigerende beleid van de provincie. Bij stedelijke ontwikkelingen in zoekgebieden voor verstedelijking verwacht de provincie een duidelijke inzet van de ontwikkelaar op het gebied van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.


Een smal strookje in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied valt binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied', maar blijft vanwege de zeer geringe omvang ervan in het vervolg van deze beleidsverantwoording buiten beschouwing.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Binnen het kaartbeeld 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is de planlocatie aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld. De globale contouren van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn met gele belijning aangeduid.

Afbeelding 8: Ligging plangebied op kaartbeeld Agrarische ontwikkeling en windturbines



 Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt: de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties is mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Doorwerking (plan)gebied

De voorgestane woningbouwontwikkeling aan de rand van een dorpskern geeft invulling aan de ligging van het plangebied in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn eventueel mogelijkheden voor nieuw ruimtebeslag, mits deze aansluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvinden in een cluster van stedelijke bebouwing. Onderliggend plan betreft een stedelijke ontwikkeling die aansluit bij bestaand stedelijk gebied. Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen de wegenstructuur rondom de kern Gerwen. De provincie verwacht ook een duidelijke inzet van de ontwikkelaar op het gebied van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de ontwikkeling van de onderwerpelijke stedelijke functie aan de rand van de dorpskern Gerwen heeft een duidelijke afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie en relatie tot de omgeving. Voor een nadere uiteenzetting hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is vermeld in paragraaf 3.2 (Rijksbeleid) met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Lagenbenadering

De lagenbenadering is een manier om naar je omgeving te kijken. De ondergrond (ook wel 'basislaag' genoemd) verandert maar langzaam. Het gaat om landschapskenmerken als grondsoort, rivieren, en reliëf. Natuurlijke kenmerken die we nauwelijks (na) kunnen maken. De volgende laag is de 'netwerklaag'. Die verandert al sneller. Kanalen, wegen en pijpleidingen – infrastructuur – kunnen we bijvoorbeeld snel aanleggen. Toch kunnen deze netwerken al eeuwen oud zijn. De bovenste laag is de 'occupatielaag'. Deze laag verandert het snelst. Huizen, een plantsoen of een stoplicht zijn vaak zó aangelegd.



Doorwerking plan(gebied)

De gevolgen van de planontwikkeling voor basislaag zijn duidelijk (gemaakt). Zo ligt het plangebied op een hoogte van 16 meter NAP op een hoge zandrug tussen het beekdalsysteem van de Dommel en de Aa. Hiermee heeft de planontwikkeling geen grote gevolgen voor het watersysteem. Uiteraard dient het hemelwater wel te infiltreren in de bodem. Er is een watersysteem aanwezig in de vorm van een beek, ven of andere natte gebieden. Het biotisch systeem is onderzocht. Aangezien het plangebied bestaat uit sportvelden en voormalige agrarische grond is het biotisch systeem niet bijzonder.

Kijkend naar de infrastructuur ligt het plangebied in de oksel van de bestaande infrastructuur in het gebied. Het onderliggende bouwplan brengt geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. Daarmee zijn de gevolgen voor de netwerklaag minimaal te noemen.

De derde laag is de occupatielaag. Het plangebied wordt nu gebruikt voor de functie sport-, woon- en agrarische doeleinden. In de nieuwe situatie zal het gebruik bestaan uit wonen. In de directe omgeving bestaat de functie nu al uit wonen. Binnen de occupatielaag vindt dan ook geen grote functieverandering plaats. Het sporten blijft eveneens bestaan in afgeslankte vorm, één voetbalveld komt te vervallen. Het voormalige agrarische bedrijf verdwijnt definitief.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, heeft bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van de dorpskern Gerwen een duidelijke afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie en relatie tot de omgeving.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan voor Gerwen aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw wordt enerzijds de mogelijkheid gecreëerd om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Anderzijds wordt een woonmilieu aangeboden dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel. Samengevat kan worden gesteld dat de woonconsument in het plan centraal staat. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale bevolking. En daarbij is er ruimte voor opvang van de regionale behoefte om doorstromers binnen de regio te houden.

Duidelijk is dat het plan bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving ervan. Het ruimtegebruik dat de voorgestane ontwikkeling voor ogen staat, sluit aan op de principes van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de ontwikkeling van het bouwplan ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied niet alleen in stand houdt, maar door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert.

Conclusie

De ontwikkeling past wat aard, schaal en functie betreft binnen (de omgeving van) het plangebied. Tevens heeft de planmatige aanpak tot gevolg dat er een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Een en ander heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Verordening. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten, zoals opgenomen in de Verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het onderliggende woningbouwplan worden verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4. Voor het document 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit' wordt verwezen naar [bijlage 1](#).

Landschappelijke kwaliteitsverbetering (artikel 3.2 Verordening ruimte)

Toetsingskader

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte Noord-Brabant vormt hoofdstuk 2 (bevordering van ruimtelijke kwaliteit). Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een planvoornemen dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling *buiten bestaand stedelijk gebied* draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is' (artikel 1.79 Verordening).

Een en ander betekent voor onderhavig plan, kort samengevat, dat aantoonbaar moet worden gemaakt dat de uitvoering van het plan gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Afspraken met gemeente en provincie moeten er toe leiden dat er een plan wordt opgemaakt waarbij aan de uitgangspunten van het beleid wordt voldaan en er een plan ligt dat uitvoerbaar is en in werkelijkheid iets bijdraagt aan de kwaliteit ter plekke.

De zogenaamde Landschapsinvesteringsregeling gemeente Nuenen c.a. (LIR, vastgesteld d.d. 18-06-2015) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch

medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte.

Doorwerking (plan)gebied

Ten behoeve van onderhavig plan is door taxatiebureau Gloudemans te Rosmalen de volgende berekening uitgevoerd in het kader van de LIR (zie ook bijlage 14):

Op grond van de provinciale handreiking dient de basisinspanning bij stedelijke uitbreiding 1% van de uitgifteprijs te zijn. De oppervlakte uitgeefbaar (buiten bestaand stedelijk gebied) bedraagt 16.564 m².

In het plangebied komen 3 woningtypes voor. Op grond van de uitgifteprijzen per woningtype is de bijdrage als volgt:

Woningtype	Uitgifteprijs/ m ²	Basisinspanning (1%)	Uitgeefbare oppervlakte	Totale bruto basisinspanning
Sociale woningen	€ 275,00	€ 2,75 / m ²	(17%) 2.822 m ²	€ 7.760,50
Betaalbare woningen	€ 325,00	€ 3,25 / m ²	(30%) 5.173 m ²	€ 16.812,25
Dure woningen	€ 375,00	€ 3,75 / m ²	(53%) 8.569 m ²	€ 32.133,75
Totale bruto bijdrage			16.564 m ²	€ 56.706,50

Rekening houdend met de bijdragen uit het plan is de netto bijdrage te stellen als volgt:

Bruto bijdrage	€ 56.706,50
Af: landschappelijke inpassing	P.M.
Totale bijdrage uit het plan:	€ 56.706,50 + 1x P.M.
Resteert een bijdrage van (netto)	€ 56.706,50 - 1x P.M.

Conclusie

Om te voldoen aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte dient voor het bestemmingsplan Gerwen ZO een bruto bijdrage van € 56.706,50 aan kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan.

De gemeente Nuenen heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Indien dit niet mogelijk is, kan de investering elders binnen de gemeente worden ingezet, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Op basis van de LIR is de hoogte van de landschappelijke inpassing bepaald op €56.706,50.

Conclusie

Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij de provinciale ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.4 Regionaal beleid

Afsprakenkader Wonen 2017

Toetsingskader

Het Afsprakenkader Wonen 2017 is op 11 juli 2017 vastgesteld door de portefeuillehouders Wonen van de 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De provincie Noord-Brabant heeft met deze afspraken ingestemd (13 juli 2017). In het Afsprakenkader zijn afspraken vastgelegd over het bouwen van voldoende woningen en over de kwaliteit daarvan. Bouwlocaties moeten elkaar versterken in plaats van elkaar beconcurreren.

In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De gemeenten willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat betekent ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurering en transformatie van bestaande bouw. Het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties buiten bestaand stedelijk gebied heeft geen prioriteit.

Om de opvang van de verschillende doelgroepen in de regio te faciliteren wordt gewerkt met behulp van de kwadrantentheorie en de roltraptheorie. De kwadranten kennen elk hun eigen specifieke woonmilieu. De onderscheiden kwadranten zijn Centrum Eindhoven, Noordrand, Dorpse rand (oostelijk), West rand en Chique Zuid. Daarnaast is de roltraptheorie ook van toepassing op het Stedelijk Gebied Eindhoven. Waarbij veelal jongere doelgroepen (studenten, starters en jongen gezinnen) zich in Eindhoven vestigen en vanuit Eindhoven door-groeien binnen het stedelijk gebied. Daarbij kent Eindhoven niet 1 roltrap (van het centrum naar de randgemeenten), maar minimaal 4 roltrappen, van het centrum naar het noorden, naar het zuiden, naar het westen en naar het oosten, en ook omgekeerd. Deze roltrappen kennen elk hun eigen dynamiek.

In het Afsprakenkader is procedureel vastgelegd welke plannen regionaal afgestemd moeten worden. Dit betreft onder andere plannen die liggen buiten of tegen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd in de Verordening ruimte. Voorliggend plan is zo'n plan.

Doorwerking (plan)gebied

Nadere onderbouwing ten aanzien van kwadrantenbenadering en roltraptheorie

Binnen de regio valt Gerwen in het kwadrant Dorpse Rand (oostelijk). Kenmerken hiervan die van toepassing zijn op dit plan worden hieronder toegelicht:

- Dorps sub urbaan wonen: Gerwen is een kleine dorpskern met een groen milieu, maar de ligging is zeer gunstig gelegen naar de beide steden Eindhoven en Helmond. Dit wordt versterkt door de goede bus- en fietsverbindingen.
- Landelijke parkachtige kwaliteiten: het plan wordt omringd door groen. Het kamerven in de Geeneindseheide ligt op loopafstand. Ook in het plan is daar veel aandacht voor. Bestaande bomen waar het plan haar groene karakter mee behoud worden gespaard en langs de westelijke kant ontstaat een parkachtige setting.
- Goede fietsverbinding naar Eindhoven en Helmond: er is een wens om een snel-fietspad aan te leggen dat loopt van Eindhoven naar Lieshout. Het plan Gerwen ZO ligt zeer gunstig wanneer dit wordt gerealiseerd.
- Goed HOV ontsloten: de HOV busbaan eindigt in Nuenen, maar deze snelbusroute gaat verder tot na Gerwen. Aan de Smits van Oyenlaan ligt een bushalte waardoor ook daar een goede verbinding ontstaan tussen de wijk en de regio.
- Dorpse uitbreidingswijk van Eindhoven: het plan wordt voornamelijk ontwikkeld voor

de lokale behoefte. Ook zonder veel publiciteit zijn er al veel opties op kavels genomen. Dat zijn vooral de woningen voor de starters, de jongeren van Gerwen die juist niet naar de stad willen verhuizen. Tevens is er van Gerwenaren de vraag naar woningen in het hogere segment. Inwoners die willen doorstromen binnen Gerwen maar in het huidige aanbod niet kunnen slagen. Voor de gezinnen die niet langer in Eindhoven willen wonen, maar zoeken naar een landelijk gelegen woonmilieu is Gerwen ZO een perfecte aansluiting. De kavels zijn ruimer dan menig ander plan en prijstechnisch ook zeker zo interessant. In het kader van de roltrapregio kan dit plan zeker van betekenis zijn om de doorstromers vast te houden voor deze regio.

Conform de Verordening ruimte Noord-Brabant ligt voorliggend plangebied in het 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, stedelijke concentratiegebieden', waardoor regionale afstemming nodig is.

Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven als totaal is de woningbehoefteprognose 2017 van de provincie Noord-Brabant uitgangspunt. De gemeente Nuenen heeft voldoende plancapaciteit om te voorzien in de lokale woningbehoefte en daarnaast een deel van de regionale opvang voor haar rekening te nemen. Onderhavige planontwikkeling maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit. In het Afsprakenkader Wonen 2017 is vastgelegd dat Nuenen-West, het grootste uitbreidingsplan in Nuenen, voornamelijk bedoeld is voor de regionale opvang. Onderhavig plan is specifiek bedoeld voor de opvang van de woningbehoefte in het dorp. In dit afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De negen gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval te bouwen voor de lokale behoefte, om autonome bevolkingsgroei op te vangen, waarbij ruim baan wordt gegeven aan nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor transformatie-opgaven. Nieuwe uitleglocaties hebben daarbij geen prioriteit.

Woningbouwprogramma 2017

De gemeente Nuenen heeft dit jaar het woningbouwprogramma, in het licht van de regionale afspraken en de provinciale prognose volledig opgeschoond en aangepast. Het college heeft het woningbouwprogramma 2017 vastgesteld op 12 september 2017. In het woningbouwprogramma zijn nu 2.061 woningen opgenomen. Daarvan zijn 455 woningen voor Nuenen-West ná 1 januari 2030 gepland: deze vallen buiten de provinciale planperiode. Daarnaast zijn plannen/voornemens voor 361 woningen niet of niet meer opgenomen. Hiertoe behoren onder andere de tweede fase Gerwen ZO (40 woningen) en de resterende woningen uit de Structuurvisie Gerwen (125 woningen), waardoor het aantal geplande woningen in Gerwen is teruggebracht naar 85 woningen (75 Gerwen ZO en nog 10 voor kleinere locaties/ruimte voor ruimte kavels). Van de 1606 woningen die daarmee in de planperiode van de Provincie vallen zijn er 1040 bestemd voor Nuenen-West. De overige 566 zijn voor de resterende plannen voor de lokale behoefte waaronder ook het plan Gerwen ZO.

Het woningbouwprogramma 2017 gemeente Nuenen c.a. binnen de provinciale planperiode (tot 1 januari 2030) ziet er als volgt uit:

Omschrijving	Aantal
Woningbouwprogramma 2017 gemeente Nuenen c.a.	2.061
Woningen buiten provinciale prognose (ná 1 januari 2030)	455
Woningen Nuenen-West	1.040
Restant woningen in resterende plannen voor locatie behoefte	566

De woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant geeft een groei aan van de woningvoorraad tot 1-1-2030 van 908 woningen ten opzichte van de woningvoorraad op 1 januari 2017.

Met de huidige plannen, ervan uitgaande dat Nuenen-West geheel voor regionale opvang geldt, blijven de plannen binnen de provinciale prognose. Hiermee helpt het voorliggende plan te voorzien in de totale woningbehoefte van de gemeente Nuenen.

De plancapaciteit van de gemeente Nuenen blijft daarmee in de pas met de lokale behoefte conform de richtlijn van de provincie. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van genoemde plancapaciteit, voorziet daarmee in de opvang van de lokale behoefte en blijft daarmee tevens binnen de afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Zoals aangegeven bij de Ladder van duurzame verstedelijking is het plan voorgelegd aan het coördinatieteam en het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE van 4 oktober 2017. De portefeuillehouders hebben unaniem ingestemd met deze locatie en met het aantal te realiseren woningen.

Conclusie

Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij de regionale ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Afsprakenkader Wonen 2017.

3.5 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Gerwen" is reeds in paragraaf 2.1 aan bod gekomen. In aanvulling hierop wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan het overige beleid van de gemeente Nuenen dat van toepassing is op onderhavig plan(gebied).

Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015 (vastgesteld d.d. 18-06-2015)

Toetsingskader

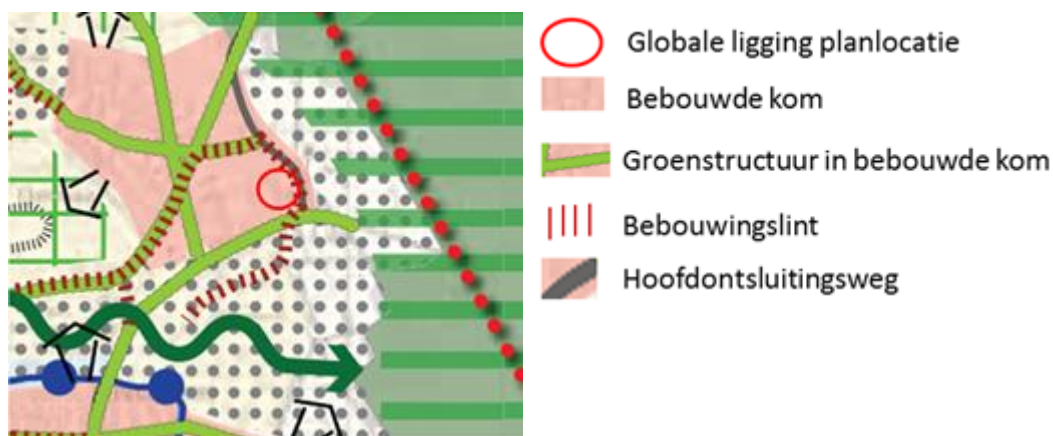
In deel A van de 'Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015' wordt vanuit een bondige analyse een visie geformuleerd op het plangebied. Deze visie formuleert de ontwikkelingskoers en droombeeld voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

In deel B worden de ruimtelijke projecten en plannen voor de korte en middellange termijn benoemd en staat beschreven met welke instrumenten de uitvoering gestalte krijgt.

Doorwerking (plan)gebied

In de Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015 heeft onderhavige planlocatie een duidelijk karakter als afronding van de bestaande dorpskern Gerwen. De hierna volgende uitsnede van het Ruimtelijke Casco van de gemeente bevestigt dit.

Afbeelding 10: Aanduiding plangebied op kaartbeeld Ruimtelijk Casco – Structuurvisie Nuenen (globale ligging is rood omcirkeld)



Het plangebied is gelegen aan de hoofdontsluitingsweg die als het ware een buitenring om de kern Gerwen vormt. Daarnaast is de locatie gelegen tegen de aanwezige groenstructuur in de bebouwde kom die een buffer vormt tussen de dorpskern en het landelijk gebied. In de structuurvisie wordt de woningbouwlocatie gekenmerkt als 'bebouwde kom'. De bebouwde kom vervult volgens de structuurvisie een belangrijke functie voor het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaande bebouwde gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat bebouwd gebied.

Voor wat betreft het bebouwingslint waaraan de planlocatie grenst geldt dat deze enerzijds bestaat uit (historische) dorpslinten en anderzijds uit veldlinten. De linten zijn in de loop der jaren zo gegroeid en zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. Voor nieuwbouw en herbouw in bebouwingslinten in het algemeen geldt dat percelen buiten de bebouwde kom minder intensief mogen worden bebouwd dan percelen binnen de bebouwde kom.

Conclusie

Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Nuenen c.a., wijziging 2015.

Structuurvisie Gerwen c.a. 2013-2020 (vastgesteld d.d. 29-03-2012)

Toetsingskader

De gemeente heeft een grote vrijheid om de structuurvisie vorm te geven. Voor Gerwen is gekozen voor een structuurvisie met een ruimtelijke insteek, om de afweging te kunnen maken waar op de korte en waar op de langere termijn gebouwd kan worden. Het resultaat van de structuurvisie is een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van het dorp dat zijn voltooiing bereikt.

De aanleiding van de structuurvisie is vooral de wens van de Gemeenteraad en het dorp om een lange termijn perspectief voor Gerwen vast te leggen. De mogelijkheden die geboden worden voor de ontwikkeling van een realistische woningbouwontwikkeling, dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp.

Doorwerking (plan)gebied

Kerkakkers is expliciet als 'ontwikkellocatie' opgenomen in de Structuurvisie Gerwen.

Afbeelding 11: Aanduiding plangebied als 'ontwikkellocatie' (globale ligging plangebied is rood omcirkeld)



De locatie Kerkakkers wordt in de structuurvisie gekenmerkt als een relatief omvangrijk onbebouwd 'binnengebied' tussen een aantal oude linten die tot dicht bij het centrum reikt. Een ideale plek om te wonen zo lijkt het, maar er is een aantal problemen: de beperkte ontsluitingsmogelijkheden en de milieubelemmeringen als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven en sportvelden. De weinig fraaie achterkanten van de bedrijven aan de Kerkakkers dragen niet bepaald bij aan een aantrekkelijk woonmilieu. Ook hiervoor moet een oplossing worden geboden.

In de structuurvisie zijn verschillende scenario's voor de invulling van Kerkakkers uitgewerkt. Geen van de scenario's komt exact overeen met wat de initiatiefnemer met het gebied voor ogen heeft. Wel wordt in de structuurvisie duidelijk ingezet op woningbouw ter plaatse en een herstructurering van de ontwikkelingslocatie, inclusief het bestaande sportpark. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat er nog enkele uitdagingen op het gebied van inpassing en (milieu)hinder van en naar de omgeving aan de ontwikkeling onderhevig zijn.

Met betrekking tot de inpassing van onderhavige woningbouwplanlocatie aan de rand van de dorpskern Gerwen heeft een duidelijke afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie en relatie tot de omgeving. Voor een nadere uiteenzetting hieromtrent wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is vermeld in paragraaf 3.2 (Rijksbeleid) met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsaspecten wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan, als opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. Dit stedenbouwkundig plan verbeeldt en verwoordt de organisatie en opzet van het onderliggende woningbouwplan. Met tekst en kaartbeelden wordt inzicht gegeven in de historische context en structuur, de bestaande structuur en kwaliteit, de beeldkwaliteit van het nieuwbouwplan, de beoogde opzet van de verkaveling, de ligging van de wegen, groenvoorzieningen, speelplekken, etc. Daarbij voorziet het beeldkwaliteitsplan in een kader ter inspiratie.

Voor wat betreft de milieuaspecten die verband houden met de woningbouwontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting (de milieu- en ruimtelijke waarden-toets).

Conclusie

Onderhavig (bestemmings)plan sluit aan bij de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Gerwen c.a. 2013-2020.

Sectorale Structuurvisie Wonen gemeente Nuenen c.a. 2013-2020: Woonvisie 2013-2020 (vastgesteld d.d. 13-02-2014)

Toetsingskader

De Sectorale Structuurvisie Wonen gemeente Nuenen c.a. 2013-2020: Woonvisie 2013-2020 is bedoeld om een zo actueel mogelijk woonbeleid te formuleren. De woonvisie is op die manier richtinggevend voor al het beleid en de maatregelen die zijn gerelateerd aan het wonen. De visie geeft daarnaast inzicht in ontwikkelingen en trends op de (lokale) woningmarkt en formuleert ambities voor het woonbeleid voor de periode 2013-2020. Belangrijke uitgangspunten zijn het verduurzamen van de woningvoorraad, het faciliteren van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en de verschillende doelgroepen. Nuenen is een van de meest vergrijzende gemeenten van het land. Daar moet op worden ingespeeld.

Het is geen woningbouwprogramma, zoals vroeger het volkshuisvestingsplan was. Het is een integraal plan om het wonen in Nuenen zo aangenaam en aantrekkelijk mogelijk te maken. De woonvisie wordt het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert en is dus van belang voor de locaties die in de toekomst in ontwikkeling worden genomen om aan de woonbehoefte te voldoen.

Tenslotte is de Woonvisie een kader voor nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties, zorginstellingen en marktpartijen.

Om op basis van het actuele beleid prestatieafspraken te kunnen maken en het woningbouwprogramma jaarlijks te kunnen actualiseren, heeft het college van de gemeente Nuenen besloten de woonvisie aan te vullen met een 'Addendum' (vastgesteld d.d. 10-11-2016).

Uit de nieuwe analyses komt geen nieuw beeld naar voren. De gemeente kent relatief veel ouderen. Starters en doorstromers zijn het meest geneigd te verhuizen. In de bestaande voorraad zijn veel middeldure eengezinswoningen. Daar is ook veel vraag naar. Het is dus van belang doorstroming op gang te brengen. Dat kan bijvoorbeeld door levensloopbestendige woningen voor een- en tweepersoonhuishoudens op de markt te brengen. Betaalbaarheid is hierbij van groot belang.

Doorwerking (plan)gebied

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft met de provincie Noord-Brabant op 13 juli 2017 Regionaal Ruimtelijk Overleg afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma voor het Stedelijk Gebied Eindhoven: het zogenaamde Afsprakenkader Wonen 2017. In dit Afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking.

De gemeente Nuenen c.a. heeft voldoende plancapaciteit om te voorzien in de lokale woningbehoefte en daarnaast een deel van de regionale opvang voor haar rekening te nemen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit. In het Afsprakenkader is vastgelegd dat Nuenen-West, het grootste uitbreidingsplan in Nuenen voornamelijk bedoeld

is voor de regionale opvang. Dat geeft ruimte voor het inzetten van andere locaties in de gemeente voor de opvang van de lokale behoefte. Gerwen ZO is specifiek bedoeld voor de opvang van, in eerste instantie, de woningbehoefte in het dorp Gerwen en daarnaast nog voor een stukje overloop uit de kernen Nederwetten en Nuenen.

De voorgestane planontwikkeling sluit aan op de ambities voor het woon- en volkshuisvestingsbeleid, zoals verwoord in de woonvisie, waarin de gemeente aangeeft dat er tot en met 2029 een woningbehoefte is van circa 3.200 woningen. Ook sluit het plan in aantal en verscheidenheid in woningen aan op het streven van de gemeente om binnen de gemeentegrenzen verschillende doelgroepen woonruimte te kunnen bieden voor de komende jaren. Zo zal 30% van de voorziene woningen in de sociale categorie vallen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Sectorale Structuurvisie Wonen gemeente Nuenen c.a. 2013-2020: Woonvisie 2013-2010 en het Addendum.

Toekomstvisie 2020 (vastgesteld d.d. 14-01-2006)

De Toekomstvisie 2020 geeft antwoord op de vraag waar de gemeente naartoe wil en via welke weg de doelstellingen te bereiken zijn. Echter, de toekomstvisie is reeds vastgesteld in 2006 en daarmee inmiddels ingehaald door de structuurvisies en woonvisie voor Nuenen en Gerwen welke van veel recenter data zijn. Derhalve wordt de toekomstvisie niet verder inhoudelijk behandeld.

Welstand

Toetsingskader

Wat betreft welstand worden nieuwbouwplannen binnen de kern Gerwen getoetst aan de Welstandsnota Nuenen c.a. Bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt het document 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit' vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Nuenen c.a. Dit document is opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting.

Doorwerking (plan)gebied

Het document 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit', opgenomen als bijlage 1 van deze plantoelichting, dat de basis biedt voor de uiteindelijke realisatie van het onderliggende woningbouwplan is getoetst door de onafhankelijke adviescommissie Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK).

Landschapsinvesteringsregeling gemeente Nuenen c.a. (LIR, vastgesteld d.d. 18-06-2015)

Toetsingskader

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in artikel 3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. De provincie heeft gemeenten daarom verplicht om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. Eén manier om kwaliteit van het landschap vast te houden of zelfs te verbeteren, is de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Nuenen c.a. (LIR). De LIR is van toepassing op situaties waarin bebouwing wordt toegevoegd, terwijl dat niet rechtstreeks in het bestemmingsplan is toegestaan. Mits planologisch aanvaardbaar kan het bestemmingsplan worden herzien onder de voorwaarde dat de initiatiefnemer, kwaliteit in het landschap toevoegt. Als dit niet mogelijk is, dan maakt de LIR het mogelijk dat de initiatiefnemer een financiële bijdrage stort in een fonds, waarvan elders in de gemeente kwaliteit kan wor-

den toegevoegd aan het landschap. Dit moet dan wel gebeuren in combinatie met een hierop aangepaste structuurvisie.

Doorwerking (plan)gebied

In paragraaf 3.3 (provinciaal beleid) is verantwoord op welke wijze wordt voldaan aan de kwaliteitsverplichting zoals verwoord in artikel 3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het bestemmingsplan dient een bruto bijdrage van € 56.706,00 aan kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan.

De gemeente Nuenen heeft de voorkeur om investeringen te laten plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Indien dit niet mogelijk is, kan de investering elders binnen de gemeente worden ingezet, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Op basis van de LIR is de hoogte van de landschappelijke inpassing bepaald op €56.706,50. Voor zover deze investering niet in en / of rondom het plan GerwenZO kan worden gerealiseerd, wordt het resterende deel van de investering afgedragen aan de bestemmingsreserve groen voor rood van de gemeente Nuenen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Nuenen c.a.

Klimaat en duurzaam

Toetsingskader

Elke gemeente wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. In het verlengde hiervan verlangt een gemeente daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Doorwerking (plan)gebied

In het project Gerwen ZO zijn duurzaamheid en kwaliteit belangrijk. Dit is zichtbaar aan de duurzame woningen die er komen. Het wordt een gasloze wijk met als standaard een EPC die 25% onder de norm van het Bouwbesluit ligt. Een upgrading naar een EPC=0 woning wordt collectief doorgevoerd. Technisch gezien zal de energie voor verwarming en warmwater door middel van individueel te installeren aardwarmtepompen uit de grond komen en via PV-panelen op het dak wordt er elektriciteit opgewekt. In combinatie met hogere isolatiewaarden en gebalanceerde ventilatie wordt de duurzaamheid en kwaliteit belangrijk beter uitgevoerd als de huidige wettelijke eisen.

Ook de gemeente heeft ambities om een duurzame omgeving en openbare ruimte te realiseren. Vooralsnog wordt gedacht aan energiezuinige en slimme straatverlichting, oplaadpunten voor elektrische auto's en wordt openbare Wifi overwogen. Tevens krijgt de inzameling van (afval)stoffen speciale aandacht in de nieuwe buurt. De bedoeling is om 'omgekeerd' te gaan inzamelen volgens de beginselen van *Afval is Grondstof*.

Conclusie

Met onderliggend bouwplan levert de initiatiefnemer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

De ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking (plan)gebied

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen binnen het plangebied berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd voor een aantal woningen. Bij de omgevingsvergunning

bouwen zal middels een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond dat het binnen niveau van 33 dB gewaarborgd is.

De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. Voor alle overige woningen wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

De integrale onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij de plantoelichting opgenomen.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan geen belemmeringen op. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving ervan is gewaarborgd. Wel zal een hogere waardeprocedure gevolgd worden.

4.3 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Doorwerking (plan)gebied Geurhinder (Wgv)

In de nabijheid van het plangebied ligt Alvershool 7. Hier worden paarden en pony's gehouden. In de melding d.d. 24 mei 2011 (Besluit landbouw milieubeheer, inmiddels van rechtswege overgegaan in het Activiteitenbesluit) is sprake van 49 dieren.

De gemeente Nuenen heeft op 7 april 2011 de aangepaste Verordening Geurhinder en Veehouderij in het kader van de Wvg vastgesteld. In deze verordening is onder andere vastgelegd dat de vaste afstand ten opzichte van de bebouwde kom 100 meter bedraagt als er meer dan 30 paarden worden gehouden. Dit betekent dat het plangebied niet binnen 100 meter van het bouwvlak van de paardenhouderij aan de Alvershool 7 mag worden gesitueerd. Geurgevoelige objecten (zoals woningen) die worden gesitueerd buiten deze vaste afstand van 100 meter schaden de veehouderij niet in haar belangen én door het in acht nemen van deze afstand is tevens een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd.

Op de hierna opgenomen tekening is de vaste afstand van 100 meter vanaf het bouwvlak van Alvershool 7 ingetekend.

Afbeelding 12: 100 meter afstand om het bouwvlak van de paardenhouderij aan de Alverschool 7



Uit de tekening blijkt dat het plangebied (zie hoekpunt van de bebouwing van het plangebied rechtsboven) niet is gelegen binnen 100 meter van het bouwvlak van de paardenhouderij aan de Alverschool 7.

Uit de beoordeling blijkt dat:

1. de belangen van de paardenhouderij aan de Alverschool 7 niet worden geschaad bij ontwikkeling van het plangebied;
2. het woon- en leefklimaat binnen het plangebied toelaatbaar is, aangezien het plangebied buiten de vaste afstand van 100 meter vanaf de paardenhouderij is gelegen.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn verder geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen die van negatieve invloed zijn op de planontwikkeling (en andersom).

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door De Roever Omgevingsadvies in eerste instantie een milieuzoneringsonderzoek naar de richtafstanden uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat er woningen binnen de richtafstanden voor het aspect geluid van het sportcomplex aan De Polder 1 en de tennisbanen aan De Polder 3 worden gerealiseerd.

Dit wil echter niet meteen zeggen dat geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat het sportcomplex en de tennisbanen in de belangen worden geschaad. Uit een nader akoestisch onderzoek moet blijken of – eventueel met maatregelen – sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen en of sportcomplex en de tennisbanen in de belangen worden geschaad.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de richtafstanden voor het aspect geluid van de hondenuitlaatservice/kennel aan Alvershool 13a. In het onderzoek is toegelicht dat het uitgesloten is dat ter plaatse van het plangebied niet aan de grenswaarden voor geluid kan worden voldaan vanwege de nabij gelegen woning aan Alversool 13.

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van alle overige milieubelastende functies in de omgeving. De overige milieubelastende functies vormen daarom geen knelpunt voor het planvoornemen.

De integrale rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Naar aanleiding van voormelde conclusies uit het voormelde milieuzoneringsonderzoek is door De Roever Omgevingsadvies een 'akoestisch onderzoek industrielawaai' uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de geluidniveaus door voetbalclub RKGSV aan De Polder 1 en tennisclub De Goudhoek aan De Polder 3 berekend. Getoetst is of ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied Kerkackers sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en of de belangen van de tennisclub en de voetbalclub niet worden geschaad.

Uit het onderzoek is gebleken dat niet aan alle richt- en grenswaarden uit stap 2 en stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Daarnaast is gebleken dat op basis van de cumulatieve geluidbelasting sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Omdat niet aan alle richt- en grenswaarden wordt voldaan, zijn maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen onderzocht. In paragraaf 4.8 van de onderzoeksrapportage zijn de maatregelen c.q. oplossingsrichtingen genoemd:

1. De buitenruimten van de woningen niet aan de zijde van de sportvelden realiseren, zodat sprake is van een geluidluwe buitenruimte. Dit is bij de woningen in het plangebied reeds het geval. De meest westelijke woningen binnen het plangebied zijn aan de straatzijde gesitueerd en hebben een buitenruimte aan de achterzijde.
2. De geluidwering van de gevels van de woningen verbeteren, zodat een binnenniveau van minimaal 33 dB(A) ter plaatse van de verblijfsgebieden kan worden gegarandeerd. Hierbij wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting. Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet minimaal 20 dB bedraagt. Bij de woning bouwkavel57 wordt de geluidbelasting (etmaalwaarde) van 33 dB(A) (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB overschreden. Aangeraden wordt om bij het ontwerp van het pand rekening te houden met een benodigde karakteristieke geluidwering, conform de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit is alleen noodzakelijk voor geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen. Voor de gevels van de overige woningen kan voor de karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ worden volstaan met de minimale waarde van 20 dB uit het Bouwbesluit. De gevels zijn niet van dusdanige opbouw dat verondersteld kan worden dat deze waarde niet wordt gehaald.

3. De overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit door de tennisclub regelen met een maatwerkvoorschrift conform artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit.

De punten 1 en 3 zijn reeds in het plan betrokken. Wat betreft punt 2 geldt dat gebruik zal worden gemaakt van passende gevelisolatie. Om de verhoogde waarde te realiseren zullen de constructieonderdelen van de gevel zoals binnenspouwbladen, glas en kozijnen, deuren en ramen zodanig verzaamd worden dat aan de gestelde eis wordt voldaan. Hier kan aan worden toegevoegd dat de woningen standaard worden uitgevoerd met een uitgebalanceerd ventilatiesysteem, waardoor er geen luchttoetreding nodig is via roosters in de gevels. De gevels worden standaard dermate kierdicht uitgevoerd dat de beoogde geluidisolatie geen probleem zal zijn.

Met de voorgestelde maatregelen vormt het geluid door de tennisclub en de voetbalclub geen belemmering voor het (bestemmings)plan en worden de tennisclub en voetbalclub niet in hun belangen geschaad.

De integrale rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Lichthinder

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Newae een lichthinderonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van alle (toekomstige) woningen wordt voldaan aan de grenswaarde van 10.000 cd en 10 lux tegen de gevels.

Rekening houdend met de vergunning (dagelijkse uitschakeling om uiterlijk 23.00 uur) kan de conclusie worden getrokken dat de verlichtingsinstallaties geen onaanvaardbare lichtoverlast teweeg brengen op de gevels van de woningen op de percelen 46 t/m 57 en perceel 28.

De integrale rapportages zijn als bijlagen 5A (lichthinderonderzoek) en 5B (lichthinderberekening) opgenomen.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief (en andersom).

Op basis van de gemaakte lichthinderberekening, kan geconcludeerd worden dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verlichtingssterkte, zoals gesteld in de NSVV-richtlijn Lichthinder (NSVV: Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde).

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het

vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico binnen het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Doorwerking (plan)gebied

Externe veiligheid inrichtingen / risicovolle bedrijven

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant – zie navolgende uitsnede – kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van de planlocatie – binnen 150 meter – geen risicovolle inrichting ligt. Afgaande op de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Afbeelding 13: Aanduiding planlocatie op Risicokaart provincie Noord-Brabant



Externe veiligheid vervoer

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op basis van deze regelingen kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Voor deze wegen is de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk.

4.5 Kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking (plan)gebied

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeenten en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie

Vanwege het ontbreken van kabels en (buis)leidingen binnen of op korte afstand van het plangebied vormt dit aspect geen belemmering voor de verdere planontwikkeling. Uitgebreid onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De m.e.r.-regelgeving is opgenomen in de Wet milieubeheer, het Besluit milieueffectrapportage en Europese richtlijnen. De regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven.

Uit een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis van deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. Waar tot de wetwijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte procedure nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet meer zo vormvrij als die was. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Doorwerking (plan)gebied

Het realiseren van 76 woningen valt onder een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Het aantal woningen ligt echter ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Om te beoordelen of een MER noodzakelijk is, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling volgt dat negatieve effecten voor het milieu zijn uit te sluiten. Een MER is niet noodzakelijk. De beslissing op de vormvrije m.e.r.-beoordeling is voorafgaand aan het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan genomen. Zie bijlage 13 voor de beoordeling vormvrije m.e.r.

Conclusie

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.7 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking (plan)gebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan zijn diverse bodem- en asbestonderzoeken en saneringen uitgevoerd. De integrale onderzoeksrapportages zijn integraal als bijlagen 6A t/m 6I bij de plantoelichting opgenomen.

A -> Verkennend en nader (bodem)onderzoek (asbest in grond) Ter Warden 30 Gerwen, HMB, kenmerk: 08212601A, 23-05-2008:

Uit het onderzoek bleek dat sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Sanering was noodzakelijk, maar eerst moest er nog een aanvullend nader bodemonderzoek worden uitgevoerd om de verontreinigingen met minerale olie en asbest volledig in beeld te brengen. Ten behoeve van de uit te voeren bodemsanering moest eerst een saneringsplan worden opgesteld dan wel een BUS-melding worden gedaan bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant).

B -> Verkennend bodemonderzoek De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 14285101A, 10-02-2015:

De onderzoeksresultaten gaven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Wel diende er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbependingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater.

C -> Rapportage asbestinventarisatie Typ-A (Volledig) (conform SL-540), boerderij en drie stallen Ter Warden 30-33 te Gerwen, GS Audits, rapportage: GS-A-2430, 08-10-2016:

Door de medewerkers van GSAudits is een asbestinventarisatie uitgevoerd in een boerderij

en drie stallen aan de Ter Warden 30-33 te Gerwen. Het betrof een asbestinventarisatie Type-A (Volledig) waarbij alle direct waarneembare asbesthoudende toepassingen en asbestverdachte toepassingen in het onderzochte object in kaart werden gebracht. Tijdens de inventarisatie zijn direct waarneembare asbesthoudende en asbestverdachte bronnen waargenomen.

D -> Verkennend bodemonderzoek Ter Warden 18 en 20 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278501A, 10-10-2016:

De onderzoeksresultaten gaven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Indien inzicht gewenst was in een eventuele bodemverontreiniging met asbest, was een verkennend bodemonderzoek asbest geadviseerd. Geadviseerd werd de asbestverdachte golfplaten ter plaatse van de vervallen houtopslag op het zuidwestelijke deel van het perceel gelegen aan Ter Warden 18 op een milieu-hygiënische verantwoorde wijze te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

E -> Verkennend (bodem)onderzoek (asbest) De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278601A, 10-11-2016:

Aangezien het (gewogen) gehalte asbest in de puinhoudende grond ter plaatse van boring / inspectiegat 4 hoger is dan 50 mg/kg d.s. was nader bodemonderzoek asbest noodzakelijk. Daarnaast diende er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater.

F -> Vooronderzoek Ter Warden 30 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278401H, 23-11-2016:

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek mocht worden aangenomen dat de in 2008 vastgestelde milieu-hygiënische bodemkwaliteit niet noemenswaardig gewijzigd was en dat deze derhalve nog als actueel mocht worden gezien. Op basis van de onderzoeksresultaten van het in 2008 uitgevoerde verkennend en nader (bodem)onderzoek (asbest in grond) (HMB B.V., kenmerk: 08212601A, 23 mei 2008) kon worden geconcludeerd dat er op de onderzoekslocatie sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging en dat het terrein in de huidige staat niet geschikt is voor de voorgenomen bouw van woningen. Om het terrein geschikt te maken voor woningbouw dienden sanerende maatregelen genomen te worden.

Indien zou worden overgegaan tot sanering van de onderzoekslocatie diende een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS) of een saneringsplan te worden opgesteld. In de BUS-melding / het saneringsplan werd een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. De BUS-melding / het saneringsplan diende goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag c.q. de Provincie Noord-Brabant. Alvorens sanerende maatregelen konden worden genomen, was mogelijk een aanvullend nader bodemonderzoek (asbest) noodzakelijk om de verontreinigingen met minerale olie en asbest beter in beeld te brengen.

G -> Verkennend bodemonderzoek Ter Warden 5 Gerwen, HMB, kenmerk: 16302501A, 30-12-16:

De onderzoeksresultaten gaven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Wel dient er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater.

H -> Nader (bodem)onderzoek asbest De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278602J, 04-01-2017:

Aanvullend nader bodemonderzoek asbest werd niet noodzakelijk geacht. Indien wordt overgegaan tot sanering van de bodemverontreiniging met asbest diende een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS) of een saneringsplan te worden opgesteld. In de BUS-melding / het saneringsplan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de

bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. De BUS-melding / het saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag c.q. de Provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie wordt geadviseerd ook de asbesthoudende grond met (gewogen) gehalten asbest onder de interventiewaarde te saneren. Aanbevolen werd het verontreinigde gebied tot aan de uitvoering van de sanering van de met asbest verontreinigde bodem af te zetten.

I -> Toelichting bodemsanering De Polder 1 Gerwen, HMB, kenmerk: 16278603F, 03-07-2017:

Aanleiding tot het uitvoeren van de bodemsanering was enerzijds de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een gedeelte van het perceel en anderzijds de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken. Doel van de sanering was het op een milieu-hygiënische en technisch verantwoorde wijze verwijderen van de bodemverontreinigingen met asbest.

Conclusie

Alle noodzakelijke (bodem)onderzoeken en saneringen zijn uitgevoerd. Conclusie is dat er vanuit het aspect bodem(kwaliteit) geen belemmeringen meer zijn voor de verdere planontwikkeling.

4.8 Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de water-toets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Waterschap De Dommel maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. De huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Doorwerking (plan)gebied

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan c.q. onderliggend bouwplan is door Optifield een watertoets uitgevoerd.

De toekomstige oppervlakte met bebouwing en verharding is volgens de opdrachtgever 14.704 m² groot. Dit is 10.505 m² meer dan de huidige verharde situatie van 4.199 m². De hoogteligging zal gemiddeld 0,3 m hoger worden dan in de huidige situatie.

De afwegingsstappen hergebruik – vasthouden/infiltratie – bergen/bufferen – afvoer worden hierna doorlopen. De afvoercoëfficiënt ter plaatse is volgens de afvoercoëfficiëntenkaart 0,87 l/s/ha voor het open terrein en 1,67 l/s/ha voor de directe omgeving van de gebouwen. Als gewogen gemiddelde naar rato van het oppervlak wordt 1,0 l/s/ha aangehouden. Aangezien de bovengrond geroerd dan wel verwijderd wordt, is als gemiddelde doorlatendheid van de bodem 1,0 meter per dag aangehouden.

In het plangebied zijn nieuwe sloten / wadi's opgenomen. Aangezien de GHG niet uit het veldwerk kon worden afgeleid, wordt 0,4 meter beneden het huidige maaiveld afgeleid van de grondwatertrappen van de bodemkaart en input van het waterschap. Volgens het waterschap is de GHG in het zuidelijk deel van het plangebied ongeveer 0,6 meter.

De geplande ophoging van het maaiveld met 0,3 meter wordt aangehouden als overhoogte ten opzichte van het toelaatbare maximale waterpeil. Afgeleid daarvan is er dus 40 centimeter berging mogelijk. De sloten en wadi's moeten worden gescheiden van afwaterende sloten met een dam, drempel of stuw met de bovenkant (noodoverstort) op 0,3 meter onder toekomstig straatpeil. In deze voorziening kan een knijpduiker worden aangebracht die 1 liter per seconde per op die bergingsvoorziening aangesloten hectare doorlaat naar afwaterende sloten buiten het plangebied.

We gaan dus uit van een waterstand van 30 centimeter onder straatniveau bij een maatgevende hoeveelheid neerslag van 60 millimeter. In de tabel hierna staan twee varianten voor de benodigde berging.

Tabel 3: Twee varianten voor berging

<i>Berging volgens beleid: toename van verhard oppervlak</i>	<i>Keuze: berging van totaal verhard oppervlak</i>
Met een toename van verhard oppervlak van 10.505 m ² moet de inhoud van de sloten en wadi's boven drempelniveau 630 m ³ zijn.	Met een totaal verhard oppervlak van 14.704 m ² moet de inhoud van de sloten en wadi's boven drempelniveau 882 m ³ zijn.
Als voorbeeld: bij een bodem- of waterbreedte van 1 meter op het peil van de drempel en een talud van 1 op 2 dient de oppervlakte van de nieuwe sloten / wadi's ter hoogte van het toekomstig maximale peil 875 m ² te zijn.	Als voorbeeld: bij een bodem- of waterbreedte van 1 meter op het peil van de drempel en een talud van 1 op 2 dient de oppervlakte van de nieuwe sloten / wadi's ter hoogte van het toekomstig maximale peil 1.225 m ² te zijn.

Hoewel het dempen van watergangen vergunningsplichtig is en de afvoercapaciteit van B-watergangen middels de schouw kan worden geborgd, adviseert het waterschap de initiatiefnemer te onderzoeken of er een 'eigen' verbinding met het regionale watersysteem

kan worden gemaakt, bijvoorbeeld in oostelijke richting, rekening houdend met toekomstige maaiveldhoogten.

Vuil water en schoon hemelwater zullen in de toekomst gescheiden worden verwerkt. Het vuile water wordt via de riolering verwerkt. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van de woningen en voorzieningen wordt het milieu belast. De locatie en de omvang zijn niet van dien aard dat specifieke aandachtspunten te verwachten zijn vanuit het Emissiebeheersplan van het waterschap. Er moet gewerkt worden via de trits schoonhouden – scheiden – zuiveren.

De integrale watertoets is als bijlage 7 bij de plantoelichting opgenomen. Het Waterschap De Dommel heeft ingestemd met de watertoets.

Conclusie

Algehele conclusie is dat er vanuit het aspect hydrologie, na het treffen van de voorgestelde maatregelen en voorzieningen, geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat in het plangebied voldoende ruimte is om de voorgestelde hemelwaterberging te realiseren en dat de nadere uitwerking van het watersysteem in nauw overleg met het waterschap wordt uitgewerkt.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit.

In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Verder kan worden opgemerkt dat sinds 1 augustus 2009 ook grenswaarden gelden voor de component PM_{2,5}. PM_{2,5} heeft echter een directe relatie met PM₁₀ waardoor kan worden gesteld dat wanneer aan de grenswaarde voor PM₁₀ wordt voldaan ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking (plan)gebied

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersbewegingen in ruime mate toenemen. Ter vergelijking, een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als sprake is van de bouw van minimaal 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

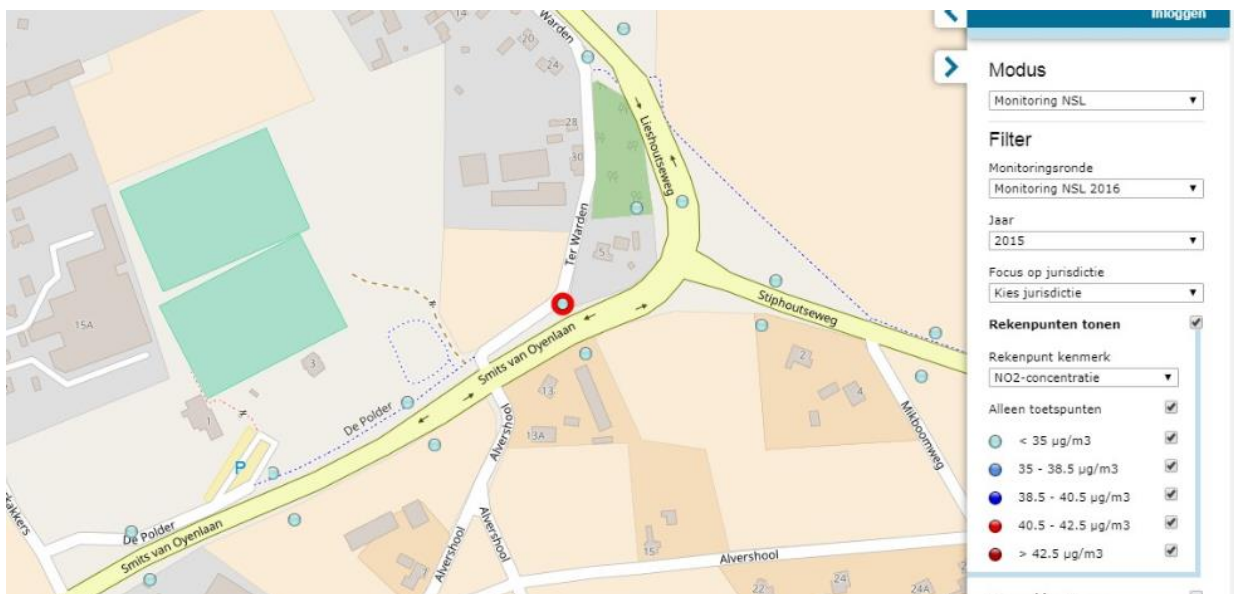
Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}:

- NO₂: 19,0 µg/m³
- PM₁₀: 19,5 µg/m³
- PM_{2,5}: 12,0 µg/m³

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO₂: 40,0 µg/m³
- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

Op een afstand van 10 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in het plangebied sprake is van een nog betere luchtkwaliteit.



Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Volledigheidshalve zijn de verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen ingevoerd in de NIBM-tool (versie 2017). De ingevoerde verkeersbewegingen zijn worst case en daarom in zekere zin te hoog ingezet. Desondanks blijkt ook dat met deze extra verkeersbewegingen er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		750
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,98
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het bestemmings-/bouwplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Gerwen ook geen negatieve invloed op de planlocatie.

Het bestemmingsplan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige planontwikkeling.

4.10 Flora en fauna: toetsing natuurwetgeving

Toetsingskader

Soortenbescherming: Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermings-regime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze be-

schermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht wordt met het volgende rekening gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Gebiedenbescherming: Natuurbeschermingswet 1998

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn opgenomen en deze wet regelt onder andere de aanwijzing van Natura 2000-gebieden.

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) beschermt gebieden in Nederland met een bijzondere ecologische betekenis. De belangrijkste gebieden die door de Nb-wet worden beschermd zijn de Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en wetlands. Activiteiten waarvan de kans bestaat dat er een verslechtering/significant negatief effect optreedt in een door de Nb-wet beschermd gebied, zijn vergunningplichtig en dienen getoetst te worden middels de Habitattoets. De Habitattoets is de procedure tot vergunningverlening en bestaat uit de voortoets en verslechteringstoets (geringe effecten) of de passende beoordeling (significante effecten). Als uit de voortoets blijkt dat geen effecten optreden behoeft geen vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking (plan)gebied

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan is door Blom Ecologie in 2015 een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd.

Conclusies beoordeling Flora- en faunawet:

- In het plangebied komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Effecten voor vleermuizen kunnen op basis van het uitgevoerde onderzoek niet worden uitgesloten. Voor overige zwaardere en strikt beschermde soorten geldt dat het aannemelijk is dat het plangebied geen essentiële functie heeft. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.

- Broedgevallen van kleine zangvogels zijn mogelijk in de groenstroken en gebinten van de schuren. Om eventuele schade aan nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden opgestart of indien dit niet mogelijk is dient er vooraf een controle te worden uitgevoerd op de aanwezigheid van broedgevallen.
- De beoogde werkzaamheden leiden mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten en vleermuizen in de directe omgeving (lichtverstoring). Teneinde overtreding van de Ff-wet te voorkomen dient er buiten de donkerte- en schermperiodes gewerkt te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze te worden toegepast.
- Behoudens vleermuizen worden beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt conform de Flora- en faunawet niet verwacht. Ten behoeve van vleermuizen dient er in twee veldbezoeken bepaald te worden of de bomenrijen op de locatie in gebruik zijn als vliegroute.
- Afhankelijk van de resultaten van het aanvullende onderzoek en mits maatregelen ten aanzien van verlichting worden getroffen blijven significant negatieve effecten voor beschermde soorten uit en leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft vooralsnog geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.
- De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming kunnen worden uitgesloten.

Aanbevolen maatregelen en handelingen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna (algemene Zorgplicht).
- Werkzaamheden aan het dak uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder andere worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden etc.
- Gemeenten hebben het beleid omtrent het kappen/vellen van bomen en struiken veelal opgenomen in een Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De beoogde ontwikkelingen leiden tot de kap van een groot aantal bomen en struiken. Het is aanbevelingswaardig om in de voorbereidende fase de APV reeds te controleren op het vigerend beleid.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Het volledige oriënterend onderzoek is als [bijlage 8A](#) opgenomen.

In navolging van het oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna heeft Blom Ecologie een vleermuisonderzoek uitgevoerd.

Conclusies beoordeling Flora- en faunawet:

- Binnen de grenzen en in de directe omgeving van het plangebied zijn gewone dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen. Het is uitgesloten dat de te kappen

bomen een functie hebben die voorziet in een vaste- rust of verblijfplaats van vleermuizen.

- Door het plangebied lopen diverse foerageerroutes. Gelet op het relatief kleinschalige karakter van de ingreep ten aanzien van vleermuizen en de structuurrijke (directe) omgeving leidt de sloop van de opstallen en de herinrichting van het terrein aanmerkelijk niet tot een significante verslechtering van het foerageer- en vliegroutenetwerk. Effecten op de gunstige staat van instandhouding kunnen worden uitgesloten.
- Mits correct uitgevoerd (4.2) hebben de voorgenomen handelingen en ingrepen geen negatief effect op het voorkomen van vleermuizen en het functioneel habitat. Aangezien de werkzaamheden niet leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet behoeft geen ontheffing (artikel 75) aangevraagd te worden.

Aanbevolen maatregelen en handelingen:

- Maatregelen treffen om tijdens de sloop de foerageerroutes zoveel mogelijk intact te laten en deze niet te verstoren. Effectieve maatregelen zijn o.a.: werkzaamheden uitvoeren tussen zonsopgang en zonsondergang, geen tot zeer matig gebruik van verlichting en toepassing van een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Het volledige vleermuisonderzoek is als bijlage 8B opgenomen.

In september 2016 heeft Blom Ecologie een actualiserende aanvullende notitie opgesteld. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze notitie letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8C opgenomen.

Conclusies:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft echter geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen foerageren mogelijk rondom de planlocatie.
- Het plangebied wordt gekenmerkt door intensief gebruik en beheer. De ruimtelijke ingrepen leidden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten en broedvogels. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten is derhalve niet vereist.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Ff-wet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (artikel 75) aangevraagd te worden.
- De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur.

Aanbevelingen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- Werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden om moverende redenen in het broedseizoen plaatsvinden dient, alvorens deze uitgevoerd worden, door een ter zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. De deskundige geeft aan welke maatregelen eventueel van toepassing zijn.

Onderzoek stikstofdepositie

Voor activiteiten of projecten in de omgeving van een Natura 2000-gebied kan een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn. Dit is dan het geval wanneer er sprake is van significant negatieve effecten. Omdat het onderhavige plangebied niet is gelegen in de buurt van een Natura 2000-gebied kan op voorhand worden uitgesloten dat de gewenste situatie significante negatieve effecten heeft ten aanzien van stikstofdepositie. Meer concreet houdt dit in dat het plan voor wat betreft stikstofemissie en -depositie niet vergunningplichtig is en dat geen melding hoeft te worden gedaan. Effecten anders dan stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zijn niet onderzocht. De emissie van stikstof vormt geen knelpunt voor de gewenste plansituatie.

Conclusie

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Een ontheffing op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet hoeft op dit moment niet te worden aangevraagd. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. In dit kader dient met name rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels en de winterrust van exemplaren van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Tot slot geldt dat de beschreven maatregelen (moeten) worden nageleefd en/of toegepast.

4.11 Historische kwaliteit: archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;

- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) gewijzigd. In lid 5 van dat artikel is bepaald dat een beschrijving wordt verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepaalde cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking (plan)gebied Archeologie

Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. bouwplan zijn door RAAP Archeologie Adviesbureau een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Middels het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over de landschappelijke, historische en archeologische context van het plangebied. Vervolgens zijn deze gegevens aangevuld met gegevens uit het verkennend booronderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers (Laat Neolithicum t/m Nieuwe tijd), gezien de relatief nattere omstandigheden, iets naar beneden bijgesteld (middelhoge archeologische verwachting). Daarnaast geldt een onbekende archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Direct ten noordoosten van het plangebied (ter hoogte van de huidige bebouwing) ligt de historische kern van Heuvel. Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat hier reeds rond 1811-1832 bebouwing aanwezig was (net buiten het plangebied). In dit deel van het plangebied worden zodoende archeologische resten verwacht die aan deze bebouwing gerelateerd zijn.

Tijdens het verkennend booronderzoek is de middelhoge archeologische verwachting voor het plangebied bevestigd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk behoudenswaardige) archeologische resten verwacht worden die bij de bestaande planvorming verstoord zullen worden. Ten opzichte van de geplande ontwikkelingen zijn er volgens het onderzoeksbureau diverse scenario's denkbaar:

1. Planaanpassing.
2. Archeologie beschermen in het bestemmingsplan (vervolgonderzoek uitstellen; bij vergunningsfase vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).
3. Direct vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, eventueel opgeschaald naar een opgraving.
4. Combinatie van 2 en 3: vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven, gevolgd door bescherming van eventuele vindplaatsen in het bestemmingsplan. Deze scenario's zijn hieronder apart uitgewerkt.

1. Planaanpassing

Aanbevolen wordt om de archeologische resten zoveel mogelijk in situ (= in de grond) te behouden door de plannen hierop aan te passen. Planaanpassing dient twee doelen, namelijk behoud van de archeologische resten in de bodem en het beperken van de kosten voor vervolgonderzoek.

Wanneer de bodemingrepen niet dieper reiken dan de bouwvoor en het esdek (50 cm -Mv; rekening houdend met een buffer van 10 cm) zal er geen verstoring van archeologische resten plaatsvinden. Voorts dient in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te worden opgenomen, teneinde de archeologische resten ook planologisch duurzaam te beschermen. Indien planaanpassing niet mogelijk/wenselijk is, wordt een vervolgonderzoek nodig geacht (zie scenario's 3 en 4).

2. Archeologie beschermen in bestemmingsplan (vervolgonderzoek uitstellen)

Het is mogelijk om voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan nog geen vervolgonderzoek uit te laten voeren, maar de archeologie te borgen in het bestemmingsplan door aan het gebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen. Archeologisch vervolgonderzoek dient vervolgens te worden gekoppeld aan de planuitvoering (vergunningfase) waarbij geldt dat archeologisch vervolgonderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv (hierbij is rekening gehouden met een buffer van 10 cm). Dit vervolgonderzoek kan bestaan uit een waarderend proefsleuvenonderzoek met eventuele doorstart naar een opgraving. In overleg met de gemeente kan echter ook worden bekeken of dit gravend onderzoek gecombineerd kan worden met de beoogde werkzaamheden (archeologische begeleiding conform protocol proefsleuven, opgraving).

Als dit scenario gevolgd wordt, dient het archeologische aspect op drie plaatsen in het bestemmingsplan aan de orde te komen:

1. aan het gehele plangebied dient een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te worden toegekend op de verbeelding;
2. in de regels dienen de randvoorwaarden te worden verwerkt, inclusief ondergrens;
3. in de toelichting dient de archeologische verplichting en afweging te worden toegelicht.

3. Direct vervolgonderzoek

Voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan kan reeds een waarderend veldonderzoek, in de vorm van proefsleuven, worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient meer inzicht te geven in de aanwezigheid, aard, omvang, datering, diepteligging, gaafheid, conservering en waarde van eventuele archeologische resten. Indien tijdens het proefsleuvenonderzoek geen behoudenswaardige resten worden aangetroffen, kunnen de gebieden worden vrijgegeven voor ontwikkelingen. Indien wel behoudenswaardige resten worden aangetroffen kan gekozen worden voor planaanpassing (zie scenario 1) óf het waarderend veldonderzoek kan direct worden opgeschaald naar een opgraving (behoud ex situ). Voordeel van dit laatste scenario is dat het gebied daarna 'archeologie vrij' is.

4. Combinatie van 2 en 3

Voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan wordt reeds het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Bij aantreffen van een behoudenswaardige vindplaats wordt deze niet direct opgegraven, maar middels een dubbelbestemming geborgd in het bestemmingsplan. De opgraving vindt vervolgens pas plaats bij planuitvoering (vergunningfase).

Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek, archeologische begeleiding en een opgraving is het noodzakelijk een Programma van Eisen (PvE) op te laten stellen waarin de exacte eisen staan omschreven waaraan het onderzoek moet voldoen. In dit PvE worden de uit te voeren werkzaamheden afgestemd op de archeologische werkzaamheden. Elk PvE dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid (gemeente Nuenen).

De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 9 opgenomen.

In overleg met de gemeente is gekozen voor scenario 2: archeologie beschermen in bestemmingsplan (vervolgonderzoek uitstellen). Archeologisch vervolgonderzoek wordt derhalve gekoppeld aan de planuitvoering (vergunningfase). Er is gekozen om het vervolgonderzoek uit te stellen opdat het voetbalveld dan zo lang mogelijk onaangetast blijft.

In de planregels is vastgelegd dat archeologisch vervolgonderzoek nodig is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv.

Cultuurhistorie

Het gebied ten noorden en westen van Nuenen wordt nog steeds bepaald door een nederzettingpatroon met kleine dorpen (Nederwetten en Gerwen) en gehuchten (Heerendonk, Spekt, Stad van Gerwen, Nieuwe Dijk en Rullen) die ontstaan zijn uit Laatmiddeleeuwse hoeven. Al deze nederzettingen bezitten historisch-bouwkundige waarden die bijzonder zijn voor Peelland. In Gerwen bijvoorbeeld wordt het dorpsbeeld mede bepaald door een schoolgebouw (voorheen Sint Clemens) in de stijl van de Amsterdamse School (circa 1929), een villa in 'expressionistische' stijl (circa 1920) en de oude Sint-Clemenskerk (1618).

Voor een verdere uiteenzetting over de (cultuur)historische context en structuur van het plan(gebied) wordt verwezen naar het document 'Gerwen ZO Stedenbouw en Beeldkwaliteit' als opgenomen als bijlage 1.

Monumenten

In de omgeving zijn de volgende monumentale panden gelegen:

- Heuvel 5, basisschool, gemeentelijk monument,
- Heuvel 21, kerk en toren, Rijksbeschermd monument.

De nieuwbouw hoeft niet te worden afgestemd op deze monumenten.

Conclusie

Conclusie is dat er vanuit het aspect archeologie, na het treffen van de voorgestelde maatregelen en voorzieningen, geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling. Zolang deze maatregelen en voorzieningen niet zijn getroffen, geldt ter zekerheidstelling de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het plangebied zelf bezit geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

4.12 Mobiliteit en infrastructuur; verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op Ter Warden en De Polder. De infrastructuur wordt hier op aangepast. Na realisatie van het bouwplan zal het aantal verkeersbewegingen toenemen ten opzichte het huidige niveau. Vanwege de nieuwe woonfunctie zal de gebruiksintensiteit namelijk toenemen. Doordat de ontsluiting zowel op Ter Warden als op De Polder geschiedt, vindt er een spreiding plaats van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen. Onder andere hierdoor leidt voorgestane ontwikkeling evenwel niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk op de omliggende wegen.

Parkeren

Naast een deugdelijke verkeersafwikkeling en ontsluiting streeft de gemeente Nuenen c.a. naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet en kan worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte moet namelijk volledig op eigen terrein worden ingevuld.

Voor de inrichting van de openbare ruimte (wegen, voetpaden, parkeerplaatsen etc.) en de parkeernormen is uitgegaan van de ASVV 2012 (maatvoering) en CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het plangebied wordt getypeerd als 'niet stedelijk' gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

Dit betekent voor het plan het volgende:

Type woning	Parkeernorm
Koop: vrijstaand	2,3 parkeerplaats per woning
Koop: twee-onder-één-kap	2,2 parkeerplaats per woning
Koop: tussen/hoek	2,0 parkeerplaats per woning
Huur: vrije sector	2,0 parkeerplaats per woning
Huur: sociale sector	1,6 parkeerplaats per woning

In de hierboven genoemde normen is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Deze parkeerplaatsen dienen in het openbaar gebied aangelegd te worden, zodat deze voor alle bezoekers bereikbaar zijn. Voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen wordt aanbevolen om minimaal 2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Bij het berekenen van de mogelijkheden om parkeren op eigen terrein op te lossen, gelden voor woningen met garage en/of oprit de volgende berekeningsaantallen:

PARKEREN BENODIGD			
type	aantal	norm*	nodig
Vrij	8	2.3	18.4
2-kap	26	2.2	57.2
tussen/hoek	40	2.0	80.0
TOTAAL PP NODIG	74		155.6

PARKEREN AANWEZIG			
type	aantal	norm*	aanwezig
Openbaar Eigenterrein	90	1	90.0
- garage, zonder oprit	3	0.4	1.2
- garage, met oprit	7	1.0	7.0
- garage, oprit lang (10m)	24	1.3	31.2
- garage, oprit dubbel	15	1.8	27.0
TOTAAL PP AANWEZIG			156.4

*Norm volgens: nota publiekrechtelijke kaders Gerwen
concept - 19 maart 2015

Voor een uitgewerkte parkeerbalans en de inrichtingstekening wordt verwezen naar [bijlage 10](#).

Conclusie

Conclusie is dat er vanuit oogpunt van mobiliteit en infrastructuur geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder juridisch bindend is. De toelichting is niet juridisch bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Verder is er een landelijke voorziening – www.ruimtelijkeplannen.nl – waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;

- de grens van het plangebied;
- de aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor beplantingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder voorwaarden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen onder voorwaarden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen en voor het behoud en de ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die ten dienste staan van of een relatie hebben met de bestemming.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt:

- aan huis verbonden beroepen of bedrijven;
- tuinen, erven en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

Onder voorwaarden mogen op de voor 'Wonen' bestemde gronden uitsluitend worden gebouwd: woningen, de daarbij behorende bijgebouwen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

In artikel 7.4 is geregeld dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologie', als bedoeld in artikel 7.1, geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening sprake is van bouwplan. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is in dat geval de gemeente verplicht haar kosten te verhalen op basis van een exploitatieplan, tenzij bijvoorbeeld het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft voor de uitvoering van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar, waarin de gemeente haar kostenverhaal heeft verzekerd. Hierdoor is het wettelijk niet noodzakelijk een exploitatieplan door de gemeenteraad te laten vaststellen. De gemeentelijke grondexploitatie heeft een minimaal sluitend resultaat. Daarnaast geeft de marktbehoefte de onderbouwing dat de woningen in de bestemmingsplanperiode kunnen worden gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee gewaarborgd.

6.2 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet van het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden, kennis worden gegeven. De kennisgeving van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is op 24 november 2016 geplaatst in Rond de Linde. De kennisgeving is tevens bij de officiële publicaties op de gemeentelijke website www.nuenen.nl geplaatst.

Vooroverleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het Waterschap De Dommel heeft per e-mail laten weten akkoord te zijn met de inhoud van de watertoets (paragraaf 4.8, [bijlage 7](#)).

Ambtelijk is de woningbouwontwikkeling vanuit oogpunt van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening door de gemeente met de provincie besproken. De provincie is daarnaast betrokken bij de afstemming over de regionale woningbouwaantallen, hetgeen in hoofdstuk 3 is verwoord. Een voorontwerp-bestemmingsplan is niet aan de provincie voorgelegd.

Ook de provincie is dus actief geïnformeerd over het plan nog voordat deze werd voorgelegd voor afstemming binnen het Portefeuillehoudersoverleg Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het SGE heeft op 4 oktober 2017 vastgesteld dat:

1. er vanuit het Afsprakenkader Wonen 2017 geen beletselen bestaan om de verdere ontwikkeling van Gerwen ZO door te zetten;
2. met de behandeling in het Portefeuillehoudersoverleg voldoende regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

Inspraak

Een voorontwerp-bestemmingsplan is niet voor inspraak, zoals bedoeld in de Inspraakverordening, ter inzage gelegd.

Omgevingsdialoog

In samenwerking met de Dorpsraad en de ontwikkelaar zijn wel twee informatiebijeenkomsten gehouden voor alle geïnteresseerden. De Dorpsraad geeft al lange tijd aan dat er behoefte is aan nieuwbouw in Gerwen. Omgeving en kopers zijn actief betrokken bij het ontwikkelen van onderhavige woningbouwplannen.

Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Alleen de provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend. De ingebrachte zienswijze is niet gegrond. Wel heeft de zienswijze ertoe geleid dat de toelichting van het bestemmingsplan is verduidelijkt. De toelichting is op een aantal punten aangevuld en er zijn enkele passages verwijderd. Deze aanpassingen zijn een nadere verfijning van de toelichting en leiden als gevolg daarvan niet tot een andere inhoud van de toelichting en dus niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De Nota van zienswijzen en het raadsvoorstel- en raadsbesluit zijn bijgevoegd als bijlagen 15 respectievelijk 16.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieu-hygiënische effecten van de planontwikkeling. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijkingen van de geldende bestemmingen middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.