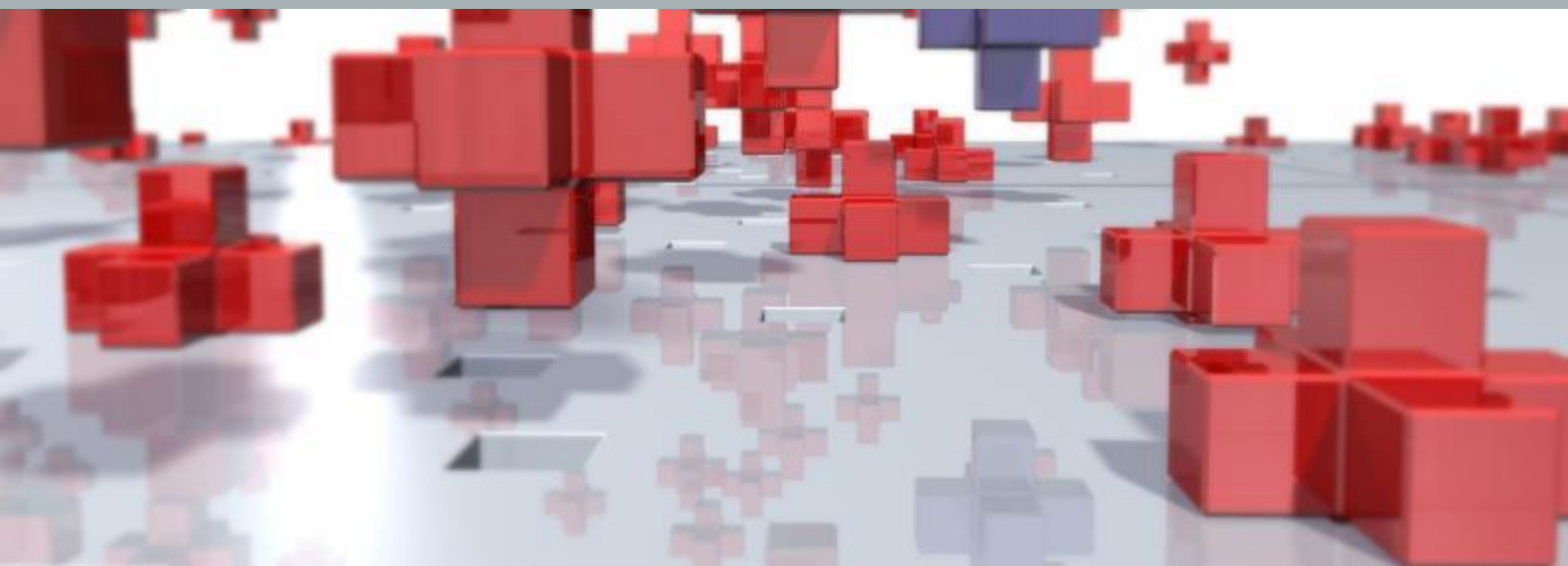


Bestemmingsplan Wederikdreef te Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Vastgesteld



Bestemmingsplan Wederikdreef te Nuenen

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02034
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0820.BPNuenWederikdreef-D001
Datum:	december 2021
Opdrachtgever:	Helpt-Elkander
Projectteam BRO:	JRi, TSc, MvDn, JvdA
Concept:	10 december 2019
Ontwerp:	juli 2021
Vaststelling:	16 december 2021

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
2.3 Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte	13
3.BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	20
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3.2.3 Brabantse agenda wonen	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017	22
3.3.2 Brainport Principes	22
3.3.3 Regionale Visie op Wonen	24
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Structuurvisie Nuenen-Zuid	25
3.4.2 Omgevingsvisie Nuenen (ontwerp)	26
3.4.3 Programma Wonen 2020-2030	26
4.OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Verkeer en parkeren	28
4.2 Geluid	31
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Bedrijven en milieuzonering	34
4.5 Geur agrarisch	35
4.6 Externe veiligheid	36
4.7 Ecologie	37
4.8 Bodem	42

4.9 Water	43
4.10 Archeologie	47
4.11 Cultuurhistorie	48
4.12 Gezondheid	49
4.13 Vormvrije - m.e.r. beoordeling	49
4.14 Bezinning/schaduwwerking	50
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 51
5.1 Inleiding	51
5.2 Plansystematiek	51
5.3 Bestemmingen	53
 6. UITVOERBAARHEID	 55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	55
6.1.2 Kostenverhaal	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog	56
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Watertoets en infiltratieonderzoek	
Bijlage 2: Bomeninventarisatie	
Bijlage 3: Quicksan flora en Fauna	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 6: Stikstofberekening	
Bijlage 7: Parkeerdrukmeting	
Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 9: Bezonningsstudie/studie naar schaduwwerking	
Bijlage 10: Nota van Zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

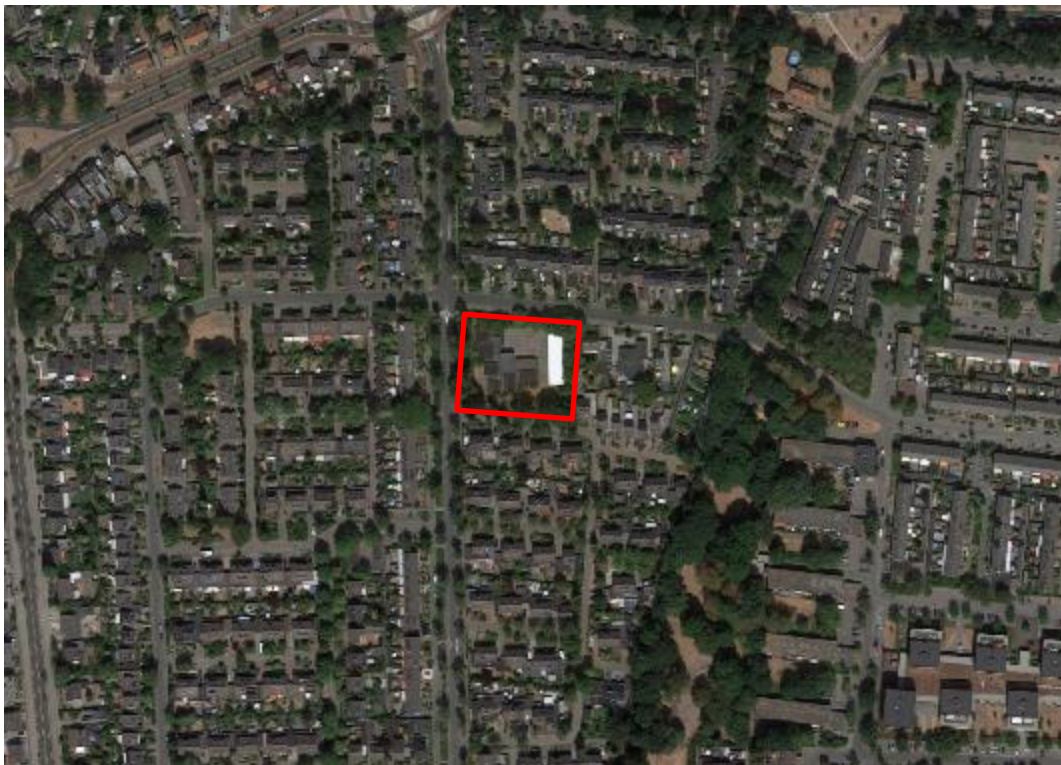
Woningstichting Helpt Elkander is een compacte, ambitieuze woningcorporatie die sinds 1919 woningen bouwt, verhuurt en beheert in de gemeente Nuenen c.a. Zij heeft een taak als maatschappelijk ondernemer in het bieden van betaalbare en aantrekkelijke woningen in een leefbare en duurzame woonomgeving. Binnen de gemeente Nuenen c.a. is Helpt Elkander op zoek naar locaties om voor de groeiende behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen zoals zorgvragers te kunnen bouwen. Eén van de locaties die hiervoor in beeld is, is de schoollocatie aan de Wederikdreef in de kern Nuenen. Op de locatie is de sloop van de schoolgebouwen voorzien en de realisatie van woningbouw, Helpt Elkander is, gelet op het huidige voorgenomen woonprogramma, voornemens om op de locatie 18 sociale huurappartementen met een bvo van ca. 70 m² en 23 zorgwoningen te realiseren.

Onderhavig plan is tot stand gekomen nadat woningstichting Helpt Elkander en de Gemeente Nuenen een vaststellingsovereenkomst met elkaar hebben gesloten. Hierin is vastgelegd dat de locatie Wederikdreef door de woningstichting wordt gekocht om hier 25 sociale huurwoningen te realiseren. In de overwegingen van deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente Nuenen bereid is om mee te werken aan de ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van woningbouw. Inmiddels zijn de inzichten voor het benodigde woningbouwprogramma bekend en wordt ingezet op maximaal 18 sociale huurappartementen en maximaal 23 zorgwoningen. Er heeft gedurende het planvormingsproces meermaals met de omgeving overleg plaatsgevonden over het plan zelf en de wijze waarop in het plan rekening kan en gaat worden met de wensen van bewoners. Daarnaast heeft de gemeente, gebaseerd op de 'Structuurvisie Nuenen Zuid', ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Deze zijn opgenomen in de 'Nota publiekrechtelijke kaders' waarin de gemeente Nuenen c.a. heeft aangegeven op welke wijze zij sturing wil geven aan de plannen die ontwikkeld moeten gaan worden op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw en beeldkwaliteit, verkeer, archeologie en flora en fauna.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

De locatie Wederikdreef is gelegen ten zuiden van het centrum van Nuenen, aan de Wederikdreef 2. Het perceel staat kadastraal bekend als F 3170 en heeft een totale oppervlakte van 4.035 m². Aan de Wederikdreef staan aan beide zijden woningen en aan het einde van de straat, op de hoek van Wederikdreef-Vallestap bevindt zich de projectlocatie. Op de locatie bevindt zich een leegstaand schoolgebouw, dat voorheen in gebruik was bij onderwijsinstelling het Nuenens College. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' het geldende planologisch-juridisch kader. Op 27 september 2018 is dit plan door de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten vastgesteld. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie middelhoog'. Er geldt een maximale bouw- en goothoogte van beiden 5 meter en het maximum bebouwingspercentage terrein bedraagt 40%. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn verscheidene maatschappelijke functies mogelijk binnen deze bestemming, maar wonen is niet toegestaan. De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het oprichten van woningen is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om woningbouw (met zorg) mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De locatie Wederikdreef is gelegen ten zuiden van het centrum van Nuenen, aan de Wederikdreef 2. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 4.035 m². Aan de Wederikdreef staan aan beide zijden woningen en aan het einde van de straat, op de hoek van Wederikdreef-Vallestep bevindt zich de projectlocatie. Op de locatie bevindt zich een leegstaand schoolgebouw, dat voorheen in gebruik was bij onderwijsinstelling Nuenens College. Figuur 2.1 geeft een weergave van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie plangebied.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Woningbouwvereniging Helpt Elkander is een compacte, ambitieuze woningcorporatie die sinds 1919 woningen bouwt, verhuurt en beheert in de gemeente Nuenen c.a. Zij heeft een taak als maatschappelijk ondernemer in het bieden van betaalbare en aantrekkelijke woningen in een leefbare en duurzame woonomgeving. Binnen de gemeente Nuenen c.a. is Helpt Elkander op zoek naar locaties om voor de groeiende behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen zoals zorgvragers te kunnen bouwen. Eén van de locaties die hiervoor in beeld is, is de schoollocatie aan de Wederikdreef in de kern Nuenen.

Ruimtelijk-stedenbouwkundige kaders

De gemeente heeft voor wenselijk geachte ontwikkelingen in Nuenen Zuid, waar de locatie Wederikdreef onderdeel van uitmaakt, een structuurvisie vastgesteld (vastgesteld door de Raad d.d. 25 april 2019). De locatie Wederikdreef is in deze visie ook als herontwikkelingslocatie opgenomen. In deze visie zijn voor de herontwikkeling van de locatie de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld:

Rooilijnen

- Rooilijn aan de Vallestap op minimaal 3 meter van de erfgrens;
- Rooilijn aan de Wederikdreef op minimaal 5 meter van de erfgrens;
- Rooilijn aan de Sleedoornlaan op minimaal 6 meter van de erfgrens;
- Rooilijn ter hoogte van de bestaande woning aan de Sleedoornlaan respectievelijk de Wederikdreef op minimaal 10 meter, in combinatie met groene haag op de perceelgrens.

Bouwhoogte en uitstraling

- Bouwhoogte aan de Vallestap maximaal 2 lagen met een kap of maximaal 3 bouwlagen zonder kap mits dit architectonisch op een kwalitatief passende wijze in te passen is. Daarbij ligt het zwaartepunt op de architectonische uitwerking.
- Bouwhoogte op het overige deel maximaal 2 bouwlagen;
- De gebouwen dienen een alzijdig karakter te hebben. Dat wil zeggen dat gesloten gevels naar de randen van het plangebied voorkomen moeten worden, door in deze gevels zoveel mogelijk gevelopeningen toe te passen.

Parkeren en ontsluiting

- Aantal parkeerplaatsen conform de gemiddelde richtlijnen van het CROW;
- Bij het berekenen van de parkeerbalans worden de berekeningsaantallen van het CROW toegepast;
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden of op parkeerplaatsen die redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling;
- Haaks parkeren aan de Wederikdreef is in verband met de verkeersveiligheid niet wenselijk;
- Ontsluiting van het terrein via Wederikdreef met bij voorkeur 1 ingang (met aandacht voor een verkeersveilige aansluiting).

Groen en openbare ruimte

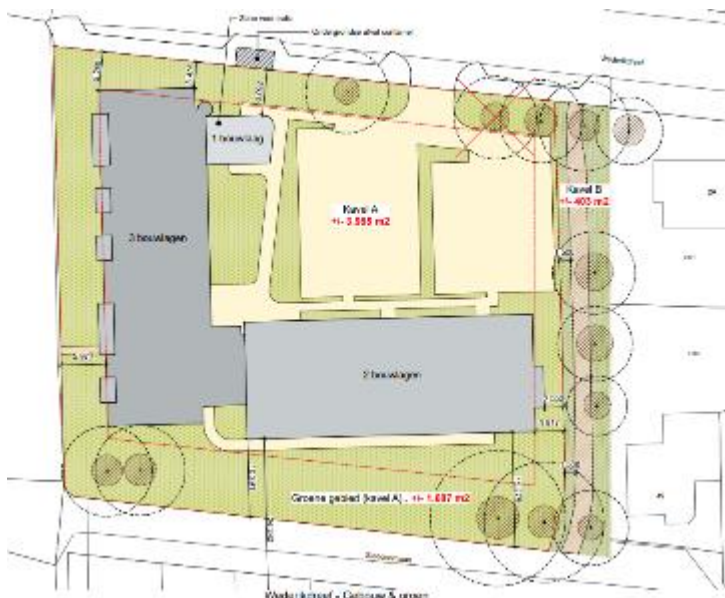
- Waardevolle bomen op de locatie dienen te worden behouden.
- De waarde van de bomen zal worden vastgesteld door het uitvoeren van een bomeninventarisatie inclusief het inmeten van de bomen met benodigde ruimte voor kruin en behoud/bevordering groei bomen;

- Groene uitstraling van het terrein handhaven en versterken door terrein met groen te omzomen met een minimaal breedte van 5 meter en een aanplant van een groene haag op de erfgrans.
- Uitzondering vormt de zone parallel aan de Vallestep, hier betreft de minimale breedte 3 meter;
- Het bestaande pad met de bomenrij ten oosten van het terrein dient te worden ingepast.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wederikdreef 2 Nuenen.

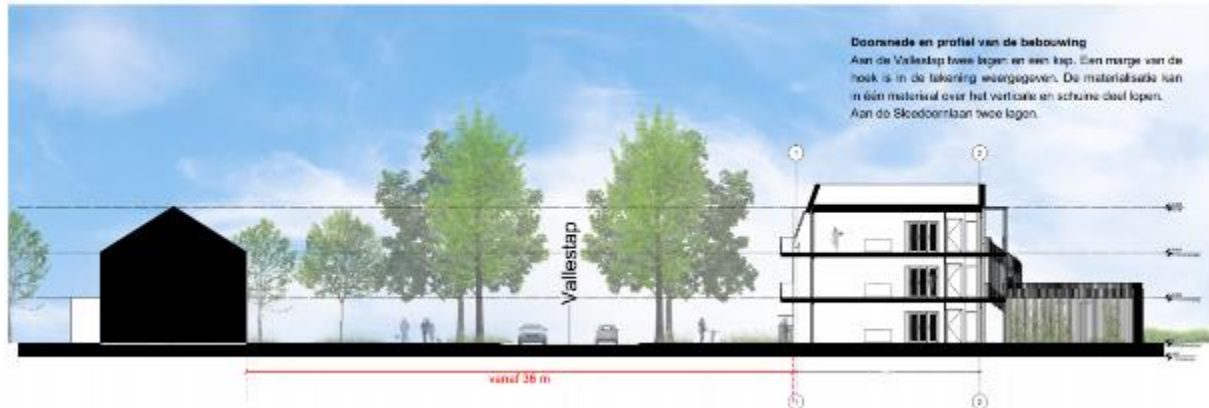
In bovenstaande figuur (figuur 2.1) zijn de ruimtelijke randvoorwaarden uit de Structuurvisie gevisualiseerd. Deze kaders en randvoorwaarden zijn uitgangspunt geweest voor de verdere planuitwerking.



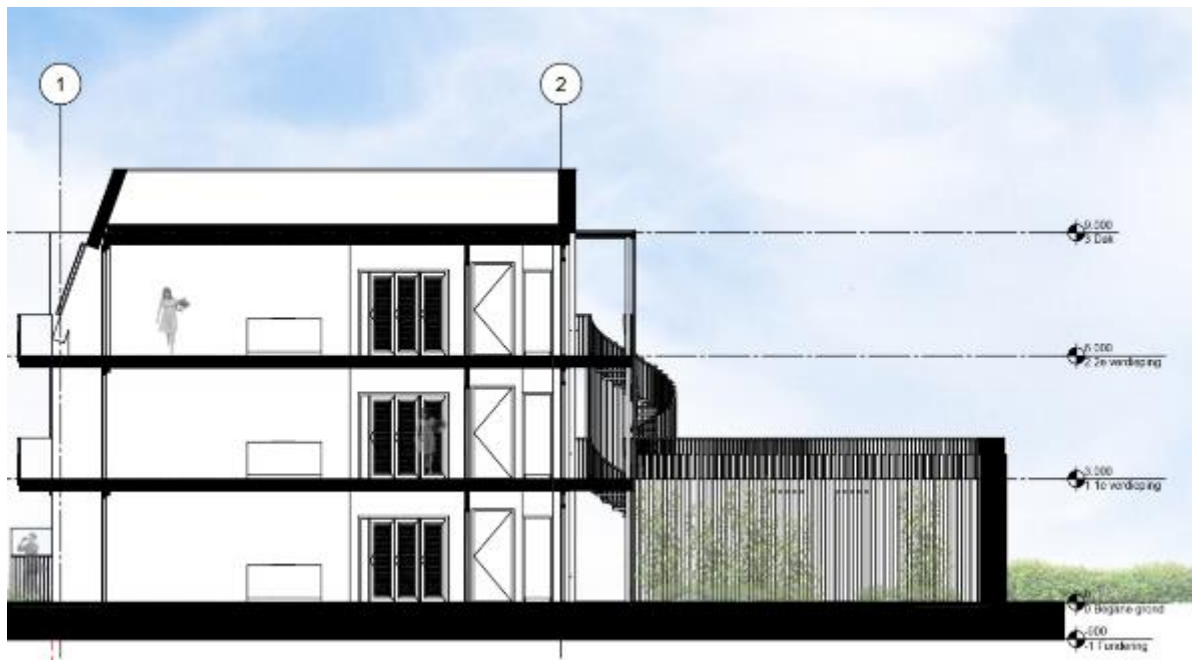
Figuur 2.3 Overzicht toekomstige situatie plangebied (Bron: VFO Architects Urban Design BV).

Het schetsbouwplan

Het schetsbouwplan dat op basis van de randvoorwaarden is uitgewerkt en waarop de juridisch-plano-logische regeling en verbeelding van onderhavig plan zijn gebaseerd, omvat een L-vorming gebouw op de locatie van de huidige schoolgebouwen die worden gesloopt.



Figuur 2.4a Dwarsdoorsnede bouwdeel Vallestep (Bron: VFO Architects Urban Design BV).



Figuur 2.4b Dwarsdoorsnede bouwdeel Vallestep (uitsnede uit figuur 2.4a; bron: VFO Architects Urban Design BV).

De bouwmassa is gelegen aan en georiënteerd op de Vallestep en de Sleedoornlaan. Het bouwdeel aan de Vallestep is in hiërarchie het belangrijkste en is opgetrokken in 3 bouwlagen waarvan de top-laag aan de straatzijde is ondergebracht in een kap. Er zijn aan de zijde van de Vallestep balkons voorzien. Dit bouwdeel staat op 3 meter uit de perceelsgrens. In dit deel worden de 18 sociale huurappartementen ondergebracht.

De kop van het bouwdeel aan de Vallestep gaat een klein stukje 'de hoek om' en oriënteert zich dan op de Wederikdreef. Aan de Vallestep vindt een (beperkte) overschrijding van de vastgestelde rooijlijn plaats ten behoeve van de realisatie van balkons. De planregels van onderhavig plan staan deze overschrijding toe.

Ook aan de zijde van de Wederikdreef is een (beperkte) overschrijding van de rooilijn afweegbaar wanneer sprake is van een beperkte, architectonisch en landschappelijk goed uitgewerkte uitbreiding van het hoofdgebouw. De uitbreidingsmogelijkheid maakt een efficiënte gebouwindeling mogelijk vanwege de iets gerende rooilijn aan de Wederikdreef. Om hierin te kunnen voorzien is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de planregels¹. Op de verbeelding is ten behoeve van deze laatste (beperkte) overschrijding van de rooilijn een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen.

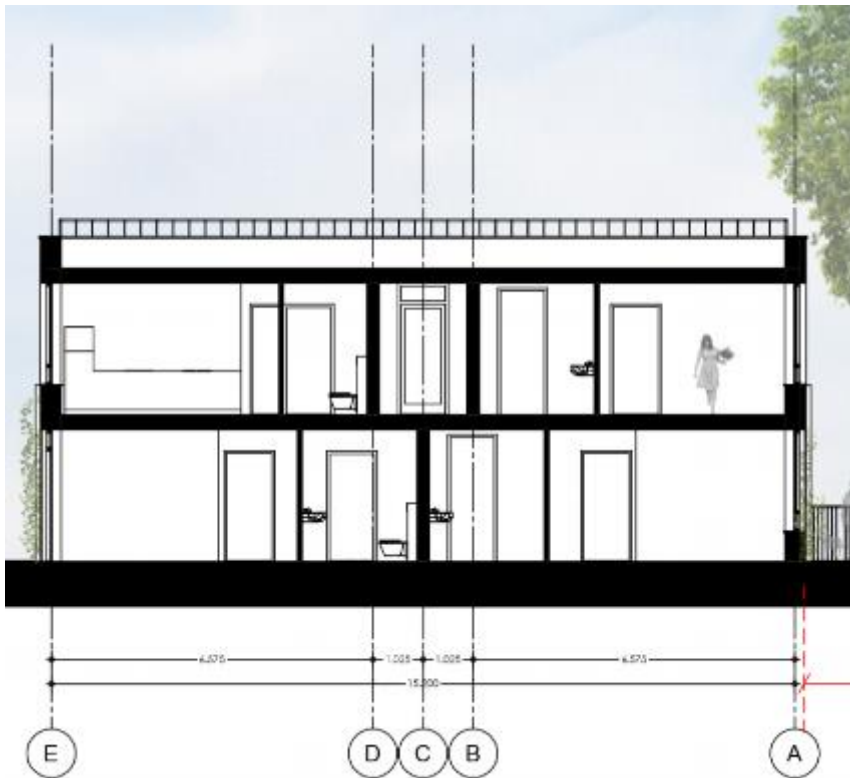
Ten aanzien van de afwijking zijn tevens eisen opgenomen, zoals een minimaal aan te houden afstand van 3 meter tot de weg, een maximale oppervlakte voor de uitbreiding van 20 m² en de eisen dat de uitbreiding ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar dient te zijn en dat er tussen de weg en de uitbreiding voldoende groeninrichting wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Om te toetsen of aan voorgenoemde voorwaarden voldaan wordt, is de hierboven omschreven uitbreiding van het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegestaan maar is hiervoor een afwijkingsbevoegdheid in onderhavig plan opgenomen. Op die manier kan het bevoegd gezag een nader oordeel vellen over deze uitbreiding.

Verderop aan de Wederikdreef is een open ruimte voorzien met plek voor 32 parkeerplaatsen en groen. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. In de huidige parkeerstrook is voldoende ruimte voor het parkeren van 10 voertuigen. 3 van deze parkeerplaatsen zijn toebedeeld aan de huidige wonen aan de Wederikdreef, waardoor er 7 beschikbaar zijn voor de beoogde nieuwbouw. Van deze 7 resterende parkeerplaatsen komen er 3 te vervallen in verband met de aanleg van de toekomstige inrit en de plaatsing van ondergrondse containers. Vanaf de Wederikdreef wordt het plangebied ontsloten, zoals dit in de huidige situatie ook het geval is.



Figuur 2.5a Dwarsdoorsnede bouwdeel Sleedoorlaan (Bron: VFO Architects Urban Design BV).

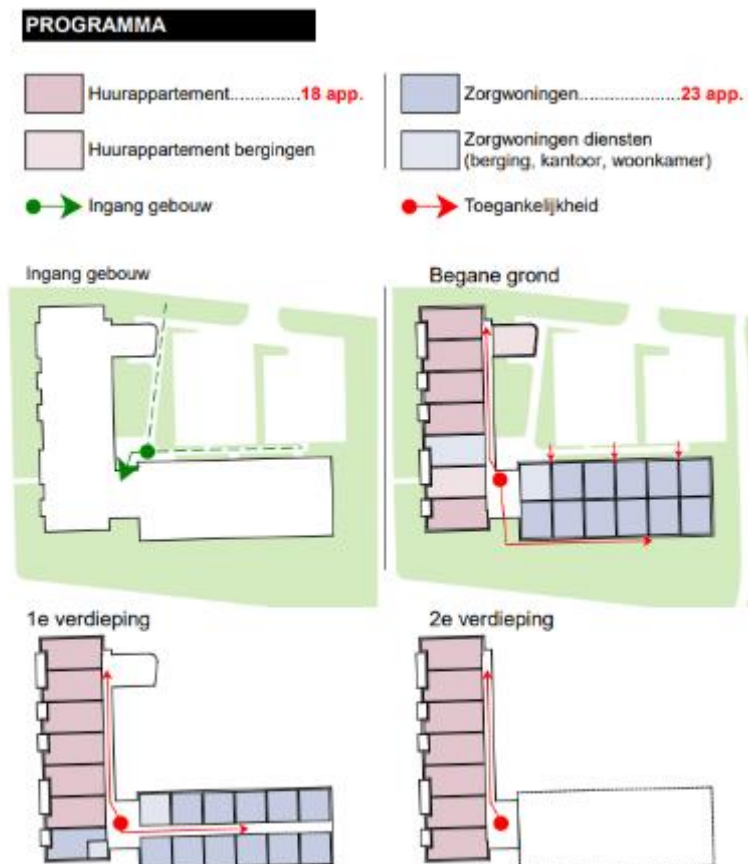
¹ Zie lid 5.3.1 van onderhavig plan.



Figuur 2.5b Dwarsdoorsnede bouwdeel Sleedoornlaan (uitsnede uit figuur 2.5a; bron: VFO Architects Urban Design BV).

Het bouwdeel aan de Sleedoornlaan is lager en bestaat uit een 2-laags bouwmassa met een plat dak. Dit gebouw staat op minimaal 6 meter uit de perceelsgrens waardoor er - samen met het groenstrookje aan de Sleedoornlaan waarin berken staan een forse groene ruimte tussen de straat en de nieuwbouw ontstaat. In dit bouwdeel worden de 23 zorgwoningen met de bijbehorende dienstruimten ten behoeve van de zorgwoningen ondergebracht. In dit deel is de huisvesting voor verstandelijk gehandicapten die daar zelfstandig kunnen wonen voorzien. Zes woningen op de begane grond krijgen de voordeur aan de Sleedoornlaan. Bewoners op de eerste etage leven meer in een groep met bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer. Aan de oostzijde is een mogelijkheid opgenomen om een brandtrap te realiseren binnen de groenstrook aangrenzend aan de oostelijke bouwvlakgrens.

In navolgende figuur 2.6 is afgebeeld welk programma op dit moment het uitgangspunt is.



Figuur 2.6 Programma zoals het op dit moment het uitgangspunt vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen (bron: VFO Architects Urban Design BV).

Met onderhavig plan kunnen de waardevolle bomen op de locatie behouden blijven. Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd waarbij tevens de bomen zijn ingemeten en is aangegeven wat de benodigde ruimte is voor de kruinen alsmede voor behoud/bevordering van de groei van de bomen. In de bijlage is deze analyse opgenomen. Mede door het behoud van de waardevolle bomen behoudt de locatie zijn groene uitstraling. Deze wordt nog versterkt door het terrein en de parkeerplaats aan de Wederikdreef met groen te omzomen in de vorm van de aanplant van een groene haag op de erfgrans. Het bestaande pad met de bomenrij ten oosten van het terrein is in het terrein ingepast.

De aannemer verantwoordelijk voor realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen zorgt voor behoud van de kwaliteit van de groeiplaats van de bomen binnen het plangebied gedurende de uitvoering van bouwwerkzaamheden. Boombescherming wordt daarbij verzorgd in overeenstemming met de uitgevoerde Boom Effect Analyse (BEA). Voor boomtechnische ondersteuning is samenwerking met een boomtechnisch toezichthouder benodigd. De boomtechnisch toezichthouder dient over voldoende vakkennis te beschikken (European Tree Worker of European Tree Technician). In de bouwkeet wordt een bomenposter opgehangen met algemene regels ter bescherming van bomen. Extra maatregelen als gevolg van de werkzaamheden zijn mogelijk benodigd. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het toepassen van rijplaten om schade aan de groeiplaats van bomen te voorkomen, of snoeien van wortels en/of takken onder begeleiding van een boomdeskundige.

2.3 Beeldkwaliteit en inrichting openbare ruimte

Voor onderhavig planvoornemen zijn vanuit de structuurvisie Nuenen Zuid, waar de locatie Wederikdreef onderdeel van uitmaakt (vastgesteld door de Raad d.d. 25 april 2019) alsmede door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) richtlijnen voor de uitstraling van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte opgesteld. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, omdat de gemeentelijke welstandsnota voldoende gebiedsgerichte criteria bevat om tot een afgewogen welstandsbeoordeling te kunnen komen. Samen met de richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte zoals door de TRK meegegeven en de stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de structuurvisie bieden de criteria uit de welstandsnota voldoende houvast om te kunnen sturen op de samenhang tussen architectuur, stedenbouw en groen van de planontwikkeling op haar locatie.

Vanuit het TRK zijn de volgende beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de buitenruimte meegegeven. Deze richtlijnen vormen het uitgangspunt voor een nader op te stellen inrichtingsplan voor de locatie.

Algemeen

- Duurzaam behoud van bomen die in de boominventarisatie met de kwaliteit 'hoog' en 'normaal' zijn aangegeven.
- Bebouwing buiten de werkelijke kroonprojectie van de bomen plus 1 meter.
- Geen bebouwing, parkeren en/of private terrassen in de groenstroken. Minimale breedte groenstrook Vallestap 3 meter, Sleedoornlaan 5 meter, doorsteek 10 meter.

Zone 1: Voorzijde

- Een vloeiende overgang tussen de bestaande openbare ruimte zonder obstakels zoals hekwerk, heggen of dergelijken. De voorruimte dient te worden ervaren als één ruimte tot aan de gevel van het gebouw.
- Inrichting met laagblijvende beplanting (tot max. 1m hoog) zoals bijv. grassen en vaste planten.
- Het wensbeeld is lommerrijk. Toevoeging van bomen van de 2^e en/of 3^e grootte in willekeurige positionering.
- Private terrassen en hebben een groene afscheiding in de vorm van een inheemse haag met het openbaar gebied van minimaal 1 meter breed en maximaal 1,50 meter hoog.
- Terrasschermen, schuttingen, (gaas) hekwerken zijn niet toegestaan.

Zone 2: Achterzijde

- De 'achterzijde' dient een kwalitatieve uitstraling te hebben als een voorzijde.
- Een vloeiende overgang tussen de bestaande openbare ruimte zonder obstakels zoals hekwerk of dergelijken. De voorruimte dient te worden ervaren als één ruimte tot aan de gevel van het gebouw.
- Inrichting met laagblijvende beplanting (tot max. 1m hoog) zoals bijv. grassen en vaste planten.
- Het wensbeeld is lommerrijk. Toevoeging van bomen van de 2^e en/of 3^e grootte in willekeurige positionering in de groenstrook grenzend aan het gebouw en bomen van de 1^e en/of tweede grootte in de groenstrook grenzend aan het parkeren.
- Inpassing parkeren met een inheemse knip/scheerhaag van minimaal 1 meter breed en tussen de 1,00 en 1,30 meter hoog.
- De noord-zuid gerichte parkeerhagen aan de westzijde en in het midden aanvullen met bomen van de 1^e of 2^e grootte geplant in de haag.

Zone 3: Doorsteek

- De doorsteek van minimaal 10 meter breed is, behoudens het doorlopende pad, geheel groen ingericht.
- Toevoegen nieuwe bomen van 1e/ 2e orde grootte in willekeurige positionering.
- Een vloeiende overgang tussen westzijde pad en de gevels nieuwbouw/ haag rondom parkeervoorziening.
- Inrichting met gazon.

Objecten, Bouwwerken en gebouwen in de buitenruimte

- Deze worden bij voorkeur geïntegreerd in de hoofdbouwmassa.
- Indien dit niet mogelijk is dient het ontwerp te worden afgestemd op het ontwerp van de hoofdbouwmassa naar materiaal en kleurgebruik.
- Geen objecten en/of bouwwerken plaatsen in voornoemde groenstroken.
- Losse functionele objecten zoals fietsenrekken, zitbanken en verlichting zijn naar materiaal en kleurgebruik afgestemd op de omgeving.
- Vuilcontainers dienen ondergronds te worden geplaatst in afstemming met de gemeente.

Verharding

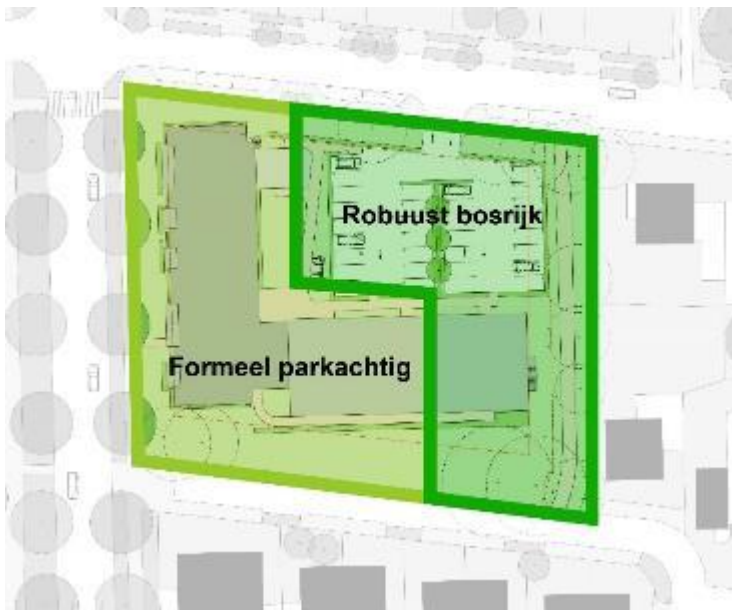
- Gebruik van waterdoorlatende halfverharding of grasstenen voor de parkeervakken en waterdoorlatende klinkerverharding voor de rijbanen.
- Verhardingen tot een minimum beperken.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van twee volumes en een schakelblok. Deze gaan uit van een eenduidig materiaalgebruik waarbij onderscheid in bouwhoogte en kapvorm zorgt voor een passende overgang naar omliggend terrein.

Grote openingen in de aan openbaar gebied grenzende gevels zorgt voor contact met de openbare ruimte. In een terughoudend kleurenpalet en met natuurlijke materialen wordt gezocht naar variatie en aansluiting bij de tinten uit de omgeving. Verband in metselwerk alsook gemêleerd steengebruik kan afgewisseld worden om textuur verschillen aan te brengen en zo kleur toe te voegen.

Groen vormt een belangrijk onderdeel van de inrichting, zowel het samenspel van gebouw met de buitenruimte, de aansluiting van het gebouw op maaiveld als de toepassing van natuurlijke materialen. Door het toepassen van groene daken en gevelbeplanting langs de galerij gaat het ook daadwerkelijk onderdeel van de architectuur uitmaken.

De bestaande volwassen bomen welke in de bomeninventarisatie als behoudenswaardig zijn aange-merkt zijn de beeldbepalende dragers van de buitenruimte. Deze vormen aan de oostzijde het casco waar, volgens de conceptuele verbeelding in figuur 2.7, ingezet wordt op een robuust bosachtig karakter. Zo kan de doorsteek langs de oostzijde d.m.v. nieuwe inheemse en gebiedseigen onderbe-groeiing worden opgewaardeerd en als zodanig onderdeel worden van de wijk-identiteit.



Figuur 2.7 Conceptuele inrichting buitenruimte (bron: BRO).

Het gebouw reageert hier als spiegelbeeld op waarop ook de parkeerplaats in deze sfeer wordt mee-genomen. Groene hagen vergroenen het stenige middendeel, en onttrekken grotendeels het zicht op geparkeerde auto's. Daar waar parkeervakken zijn opgenomen zal dit herkenbaar gemaakt worden door subtiele veranderingen in het gekozen bestratingspatroon en een afwijkende steenkleur/vorm. Tevens vormt het gebouw de grens naar een meer formeel parkachtige buitenruimte waar zichtbaar onderhouden groen de afscheiding naar verder openbaar gebied maakt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan*

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het plan behelst de transformatie van een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het programma bestaat uit 18 sociale huurappartementen en 23 zorgwoningen als inbreiding in c.q. afronding van bestaand stedelijk gebied. Conclusie is dat daarmee gezien het aantal woningen sprake is van een nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Formeel dient dit plan dus te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In navolgende paragraaf is de planontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de behoefte en het kunnen accommoderen van deze behoefte op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling gepland binnen bestaand stedelijk gebied, voorziet in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking: onderbouwing behoefte

De behoefte aan de woningen dient zowel kwantitatief als de kwalitatief in beeld te worden gebracht. De gemeente Nuenen c.a. valt binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE), subregio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de behoefte dient dan ook tevens vanuit deze regio getoetst te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg.

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen (september 2017) zijn de gemeenten tot spoed gemaand bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Actie en snelheid is geboden. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties, binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Ruimte voor nieuwe woonvormen wordt eveneens gepromoot in de Brabantse Agenda Wonen.

Het richtinggevend principe is: ‘we geven ruim baan aan ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen’.

Kwantitatief Regionaal

Voor de realisatie van 18 sociale huurappartementen en 23 zorgwoningen is de (regionale) vraag naar woningen van belang. Een belangrijke bron voor de regionale vraag naar woningen is het Afsprakenkader woningen 2017. In deze in december 2017 vastgestelde agenda is afgesproken dat de negen gemeenten op de woningmarkt opereren als ware zij één gemeente. De regio is booming: het ontwikkelen van voldoende woningen om de groei van de bevolking te faciliteren en het ontwikkelen in aantrekkelijke woonmilieus zijn belangrijke woonopgaven voor de regio. Hierbij wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.

In maart 2019 is de Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven gesloten met het Rijk en de Provincie Noord-Brabant. Hierin is opgenomen dat het stedelijk gebied Eindhoven een behoefte heeft aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en

vraaggericht worden ontwikkeld. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van (zorg)woningen op een transformatielocatie en hiermee wordt er ingespeeld op de woonbehoefte en de druk op de woningmarkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Plancapaciteit gemeente Nuenen c.a.

De locatie Wederikdreef is met 40 woningen (indicatief) opgenomen in Programma Wonen 2020-2030 die op 28 maart 2019 is vastgesteld en welke ook met regio en provincie is gedeeld. In het bestuurlijk overleg op 20 maart 2019 tussen de gemeente en Helpt Elkander is afgesproken dat Helpt Elkander inzet op 24 sociale huureenheden en 20 tot 24 zorgeenheden, mits dit voldoet aan de ruimtelijke eisen.

Voorliggend plan maakt daarmee onderdeel uit van de genoemde plancapaciteit voor gemeente Nuenen c.a., voorziet daarmee in de opvang van de lokale behoefte zoals kwalitatief en kwantitatief benoemd in het Programma Wonen 2020-2030. Tevens blijft het plan hiermee binnen de afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven, er wordt gebouwd voor de (lokale) behoefte op een transformatie-/inbreidingslocatie.

Woningmarktonderzoek

In 2018 heeft in de gemeente Nuenen een woningmarktonderzoek plaatsgevonden (Companen). Het onderzoek biedt inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen richting 2028, de vraag vanuit specifieke doelgroepen en fricties tussen vraag en (plan)aanbod. De uitkomsten van het onderzoek zijn gebruikt als onderlegger voor de prestatieafspraken. Uit dit onderzoek is gebleken dat er voor de gemeente een aanvullende behoefte is van 325 sociale huurwoningen tot 2028. Uit het woningmarkt-onderzoek is ook gebleken dat er vraag is naar (geclusterde) woningen en plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking.

Conclusie

In bovenstaande analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een ruime kwantitatieve behoefte is aan nieuwe woningen in zowel de subregio Stedelijk gebied Eindhoven van de MRE als de gemeente Nuenen c.a.. Deze gemeente heeft ook een extra opgave in regionaal verband. Vooralsnog wordt deze behoefte onvoldoende ingevuld met bestaande harde plancapaciteit, hetgeen betekent dat er met de realisatie onderhavig planvoornemen geen nadelige effecten zijn voorzien.

De realisatie van het woningbouwplan aan de Wederikdreef vult de behoefte voor een specifieke doelgroep voor een groot deel in. Kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de uit de regionale en lokaal gesignaleerde behoefte, namelijk het dorpse woonmilieu. Daarbij is aangegeven dat de woningbouw gedifferentieerd zal moeten zijn om de verschillende doelgroepen te bedienen. Het gaat daarbij met name om starters, jonge gezinnen met kinderen, senioren, kenniswerkers uit Eindhoven, etc. Aangezien het onderhavig woningbouwplan sociale wooneenheden en zorgeenheden worden voorzien, richt het programma zich op een aantal van de genoemde doelgroepen. Hiermee wordt ook in kwalitatieve zin ingespeeld op de behoefte. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Het Bro dwingt overheden ertoe om bij nieuwe ruimtelijke initiatieven allereerst te kijken of er mogelijkheden zijn om beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins te benutten. Hierbij kan gedacht worden aan nog niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, hierdoor komt de beëindiging van het gebruik als

school voor herontwikkeling in aanmerking. Leegstand en verpaupering is ongewenst. De oudbouw van het (school)gebouwencomplex wordt gesloopt en er zal een nieuw woningbouwcomplex worden gerealiseerd. Daarnaast is de nieuwbouw passend op de locatie in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijke structuren kan tevens geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat het voorziet in een lokale behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Conclusie

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Met onderhavig planvoornemen wordt gebruik gemaakt van een transformatielocatie om in het bestaand stedelijk gebied nieuwe, toekomstbestendige woningen te realiseren. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van transformatie van het bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening en de daarop vastgestelde wijzigingen vormen het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Conclusie

Interim omgevingsverordening

Het plangebied ligt binnen gronden die op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn aangeduid als 'Stedelijk gebied' en 'Concentratiegebied'. Stedelijke gebieden worden onderverdeeld in stedelijke concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. Gelet op vorengaande is sprake van dat eerste. Op deze gronden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied mogen in beginsel stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

Nieuwe omgevingsverordening

De provincie heeft een ontwerp omgevingsverordening ter visie gelegd. De voorgestane ontwikkeling is ook in lijn met deze omgevingsverordening.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties, binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunning), wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstand vraagstukken in stad en dorp.

De provincie Noord-Brabant heeft tevens het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld. De provincie wil met het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw ertoe bijdragen, dat inspelen op de veranderende woonvraag een plek krijgt (meer) in het hart van de brede woonopgaven. De provincie wil gemeenten, initiatiefnemers en anderen ondersteunen bij deze opgave.

Conclusie

Het plangebied betreft een transformatie- / inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij het centrum van Nuenen. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal en verscheidenheid in woningen aan bij de actuele vraag. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen, temeer daar wordt ingezet op de huisvesting voor doelgroepen als bedoeld in het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is in oktober 2017 het Afsprakenkader Wonen ontwikkeld. Hierin is afgesproken dat de negen gemeenten op de woningmarkt opereren als ware zij één gemeente. 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. 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 ligt binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een uitbreiding en behoeft daarom niet regionaal afgestemd te worden.

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.

In het 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.

3.3.2 Brainport Principles

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principles. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader (zie paragraaf 3.3.1).

De Brainport Principles zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;

5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Onderhavig planvoornemen scoort op geen van deze principes een onvoldoende. Onderstaand is per principe een korte onderbouwing weergegeven hoe het planvoornemen aan het principe bijdraagt / deze versterkt.

1. Koesteren van identiteit

Met onderhavig planvoornemen wordt op de locatie van een voormalige school een nieuw complex voor zorgwoningen gerealiseerd. Met het complex is rekening gehouden met de voormalige bebouwing. De contouren van het nieuwe complex volgen de bebouwingscontouren van de voormalige school. De twee volumes en het schakelblok gaan uit van eenduidig materiaalgebruik waarbij onderscheid in bouwhoogte en kapvorm zorgt voor een passende overgang naar het omliggende gebied. Bestaande bomen welke als behoudenswaardig zijn aangemerkt zijn de beeldbepalende dragers van de buitenruimte en blijven behouden.

2. Ruimte voor innovatie

Met het plan worden verschillende zorgwoningen gerealiseerd in een groen ingepaste omgeving. Met het plan wordt bijgedragen aan betaalbare woningen en innovatieve woonvormen voor bijzondere doelgroepen zoals zorgvragers.

3. Invloed voor bewoners

Voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling van deze locatie is een dialoog aangegaan met de directe omwonenden en belanghebbenden. Helpt-Elkander heeft drie informatieavonden georganiseerd waarbij de directe omwonenden, het huurdersplatform van Helpt-Elkander, de zorginstelling, de actiegroep Nuenen-Zuid en de pers werden uitgenodigd. In hoofdstuk 6 staat de omgevingsdialoog uitgebreider beschreven.

4. Vraaggericht bouwen

Binnen de gemeente Nuenen c.a. is Helpt Elkander al langere tijd op zoek naar locaties om voor de groeiende behoefte aan betaalbare woningen en zorgwoningen te kunnen bouwen. Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking heeft in 2018 een woningmarkt-onderzoek plaatsgevonden in gemeente Nuenen. Uit dit onderzoek bleek dat er voor de gemeente een aanvullende behoefte is van 325 sociale huurwoningen tot 2028 en dat er vraag is naar (geclusterde) woningen en plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking. Onderhavige ontwikkeling draagt (gedeeltelijk) bij aan deze behoefte.

5. Aantrekkelijk en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

Onderhavig planvoornemen betreft een bouwplan op een inbreidings- / transformatielocatie. Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld wat leidt tot een passend woningbouwplan in de omgeving en wat bijdraagt aan de kwaliteiten van de omgeving en deze tevens versterkt. Daarnaast wordt er met het planvoornemen onder andere voor een bijzondere doelgroep gebouwd wat bijdraagt aan meer variatie van het woonmilieu in de omgeving.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Onderhavig planvoornemen sluit aan op de veranderende woonbehoeften binnen het SGE. Het draagt bij aan meer differentiatie van het woningaanbod binnen het SGE.

7. Gezonde verstedelijking

In het plan is naast bebouwing ook ruimte voor groen. Een groene inpassing is belangrijk voor het planvoornemen, dit draagt mede bij aan de gezondheid van de toekomstige bewoners en omwonenden. Een groene omgeving nodigt immers meer uit om naar buiten te gaan. In het beeldkwaliteitsplan staat aangegeven hoe er rekening is gehouden met de bestaande en nieuwe groenstructuren en omgevingswaarden.

3.3.3 Regionale Visie op Wonen

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven willen woningen en woongebieden die qua innovatie en kwaliteit passen bij de Mainportstatus en het DNA van Brainport Eindhoven. De regionale groeiambities vragen om zowel aantrekkelijke en innovatieve woonvormen in de stad (kleinschalig, hoge dichtheden), als om ruime en groene woonomgevingen in de dorpen. Daarin voorziet het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), dat zich kenmerkt als “City of Villages”: een unieke mix van stedelijkheid met daaromheen dorpse rust. Door de unieke kwaliteiten van woonmilieus in de negen gemeenten te benadrukken, versterken zij de regionale woningmarkt in plaats van elkaar te beconcurreren.

De Visie op Wonen is het antwoord op de grote uitdaging voor de negen gemeenten in het SGE: gezamenlijk bouwen aan gevarieerde, unieke en betaalbare woningen voor een diversiteit aan doelgroepen. Eindhoven en de omliggende gemeenten maken een stormachtige groeiperiode door. Economisch succes zorgt voor een toestroom van werknemers uit binnen- en buitenland, die allemaal een woning in en om de stad willen vinden. Waarbij rekening moet worden gehouden met veranderde woonbehoeften, zowel bij nieuwe als bestaande inwoners. Denk aan verduurzaming, levensloopbestendigheid en een toename van het aantal kleinere huishoudens. De beoogde nieuwbouw zal bijna-energie neutraal (BENG) uitgevoerd worden.

Tegelijkertijd wordt ingezet op versnelling van de woningbouwproductie, gezien de druk die op dit moment op de woningmarkt ontstaat. De gewenste versnelling is ook een belangrijk onderdeel van de Woondeal onlangs is gesloten tussen het SGE, het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Op dit moment wordt gewerkt aan een gezamenlijk uitvoeringsprogramma voor de Visie op Wonen en de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nuenen-Zuid

In 2019 is de structuurvisie Nuenen-Zuid vastgesteld. Het plangebied van de structuurvisie Nuenen-Zuid is in figuur 3.1 weergegeven. De structuurvisie is opgesteld omdat hier een aantal ruimtelijke opgaven spelen. De structuurvisie schetst de wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst en dient als basis voor bestemmingsplannen, die nodig zijn om nieuwe projecten te realiseren. Doelstelling van de structuurvisie is om de leefbaarheid te versterken in Nuenen Zuid. Onder andere door het versterken van het voorzieningenniveau te behouden en de wijk meer toekomstbestendig te maken voor wat betreft het woningaanbod.



Figuur 3.1 Plangebied structuurvisie Nuenen-Zuid.

In figuur 3.1 is nummer 6 het onderhavige plangebied. Deze wordt in de structuurvisie aangehaald als de *Herontwikkeling schoollocatie Wederikdreef 2*. In de structuurvisie wordt aangegeven dat de voormalige schoollocatie aan de Wederikdreef 2 geschikt is voor herontwikkeling tot wonen. Als bijlage bij de structuurvisie zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze herontwikkeling uitgewerkt, deze zijn schematisch weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden Wederikdreef 2 Nuenen.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met de structuurvisie Nuenen-Zuid. Zoals de structuurvisie aangeeft is de locatie geschikt voor herontwikkeling tot wonen. De structuurvisie en de stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen als basis voor de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

3.4.2 Omgevingsvisie Nuenen (ontwerp)

Van 5 maart tot met 15 april 2021 heeft het ontwerp van de 'Omgevingsvisie Nuenen' ter inzage gelegen. Met het oog op het in stand houden en het bereiken van een hoogwaardige woon- en leefomgeving zijn in deze ontwerpomgevingsvisie verschillende uitgangspunten geformuleerd. Het uitgangspunt voor wonen en ruimtelijke planvorming is dat *“er wordt ingezet op de voorkeursvolgorde van transformatie, inbreiding en uitbreiding om woningen toe te kunnen voegen met behoud van het groene en dorpse karakter³”*. Qua woningen wordt ingezet op het toevoegen van woningen die 'iets toevoegen' aan de maatschappij. De gemeente wil zich ook richten op inclusief bouwen, wat zoveel betekent als het bouwen van kleinere, betaalbare woningen. Daarvan zijn er volgens de gemeente op dit moment te weinig van in Nuenen. Rondom woningen dient veel groene openbare en buitenruimte te zijn.

Conclusie

Onderhavig plan draagt bij aan de doelstellingen en past binnen de uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in de 'Omgevingsvisie Nuenen' (ontwerp). Het realiseren van de beoogde sociale huurwoningen zorgt voor een bijdrage aan het realiseren van voldoende kleinere en betaalbare woningen. Het realiseren van zorgwoningen is daarnaast voor toegevoegde woningen van de maatschappij. In het plan is bovendien een passende groene inpassing voorzien. Tevens wordt ingezet op de transformatie van een vrijkomend schoolterrein, inclusief schoolgebouw. Op die manier is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

3.4.3 Programma Wonen 2020-2030

Het vigerend woonbeleid is het Programma Wonen 2020-2030. Hierin zijn de opgaven en ambities voor de woningmarkt in de gemeente verwoord. Het Programma Wonen is de opvolger van de gemeentelijke Structuurvisie Wonen 2013-2020 en het daarbij behorende Addendum. In de gemeente Nuenen zijn veel (ruime) eengezinswoningen in de koopsector. De huidige woningvoorraad sluit hierdoor niet goed aan op de toenemende vraag naar passende huisvesting voor starters, ouderen en zorgbehoevenden in Nuenen. Er is een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen, kleinere woningen, goedkope koopwoningen en (sociale) huurwoningen.

De gemeente Nuenen wil inzetten op flexibele woonproducten, die in de toekomst ook voor andere doelgroepen gebruikt kunnen worden (na vergrijzingsgolf bijvoorbeeld voor jongeren). Daarnaast heeft de gemeente de wens zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Doordat men steeds langer thuis blijft wonen is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad naar de huidige woonbehoeften ook een opgave. Daarbij moet kwalitatieve zorg en ondersteuning voor iedereen in de gemeente voorhanden zijn.

Conclusie

Met onderhavig plan worden 18 sociale wooneenheden en 23 zorg eenheden gerealiseerd. Er wordt voorzien in passende huisvesting voor zorgbehoevenden en daarnaast speelt de ontwikkeling in op de toenemende vraag naar kleinere, goedkopere en sociale huurwoningen. De locatie met de 40 woningen is (indicatief) opgenomen in het Programma Woningbouw 2020-2030 die door het college is vastgesteld. Vanuit de woonopgave in Nuenen wordt de voorkeur gegeven aan de ontwikkeling van sociale woningen. Verder wordt er ingespeeld om specifieke doelgroepen te bedienen. Niet meer toevoegen van hetzelfde, maar bijvoorbeeld een woonconcept voor jongeren of ouderen of mensen met een

³ Zie 'Omgevingsvisie Nuenen' (ontwerp), p. 31.

zorgvraag. De voorgenomen ontwikkeling past qua wonen in de nieuwe provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met dit plan worden 18 sociale huurappartementen en 23 zorgwoningen mogelijk gemaakt. Dit heeft invloed op de verkeersgeneratie en het parkeren. Ten aanzien van verkeer en parkeren is in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten geen specifiek beleid voorhanden.

Verkeer

De berekening van de huidige verkeersgeneratie is gedaan aan de hand van de CROW-rekentool. Berekeningen met de CROW-rekentool worden gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De berekening voor de toekomstige situatie is gemaakt zonder toepassing van deze rekentool maar met toepassing van de CROW-kengetallen.

Om de invloed van het initiatief op de verkeersstructuur en -druk te bepalen is de verkeersgeneratie van het plangebied berekend voor zowel de huidige als toekomstige situatie. In de huidige situatie is op deze locatie een basisschool aanwezig. Bij het berekenen van de verkeersgeneratie van een basisschool wordt uitgegaan van het aantal leslokalen, in dit geval bedraagt dit 10 (6 leslokalen en 4 noodlokalen). In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

Functie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie (mvt/etm.)
Huidige situatie		mvt/etm/woning	
Basisschool	10 leslokalen	rekentool	332
Toekomstige situatie		mvt/etm/woning (max.)	
Sociale huurappartementen	18 woningen	4,0	72
Zorgwoningen	23 woningen	2,8	64,4
Totaal			136,4

Tabel 4.1 Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie.

De verkeersgeneratie van de basisschool is berekend middels de CROW-rekentool. Vanwege het halen en brengen van kinderen is deze verkeersgeneratie redelijk hoog in vergelijking met de toekomstige verkeersgeneratie. Dit komt door het piekmoment in de ochtend en eind van de middag.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de functies binnen het plangebied in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de CROW-kengetallen. Hierbij is voor de sociale huurappartementen uitgegaan van 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Voor de zorgwoningen is uitgegaan van 'serviceflat'. Daarnaast zijn de cijfers gebruikt behorende bij een ligging in de 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied'. Tevens is uitgegaan van het voorgenomen programma, bestaande uit 18 sociale huurappartementen en 23 zorgwoningen.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie van het plangebied in de toekomstige situatie lager zal zijn dan toen het plangebied in gebruik was als basisschool. De huidige wegenstructuur kan het toekomstige verkeer dan ook prima verwerken. Negatieve effecten op de verkeersdruk zijn dan ook uit te sluiten.

Parkeren

Ten aanzien van verkeer en parkeren is in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten geen specifiek beleid voorhanden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de kengetallen van het CROW gehanteerd te worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeernormen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', uitgegeven door het CROW (381). Bij het hanteren van de kengetallen uit de CROW-nota is voor de sociale huurappartementen uitgegaan van 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Voor de zorgwoningen is uitgegaan van de richtgetallen voor een 'verpleeg/verzorgingstehuis'. Dit vanwege het profiel en daarmee samenhangend autobezit/-gebruik van de ter plaatse beoogde te huisvesten doelgroepen in deze zorgwoningen.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van deze locatie in de toekomstige situatie weergegeven, uitgaande van de CROW-kengetallen. In de berekening van de parkeernorm is uitgegaan van de gemiddelde norm inclusief het aandeel bezoekers (van 0,3).

Functie	Aantal	Parkeernorm	Waarvan bezoekers	Parkeerbehoefte
		pp/appartement (gem.)	pp/appartement	pp
Sociale huurappartement	18	1,4	0,3	25,2
Zorgwoning (verpleeg-/verzorgingstehuis)	23	0,6	0,3	13,8
Totaal				39,0

Tabel 4.2 Theoretische parkeerbehoefte, berekend aan de hand van CROW-kengetallen voor sociale huurappartementen en van de CROW-kengetallen voor 'verpleeg/verzorgingstehuis' (zorgwoningen).

Uit bovenstaande tabel 4.2 blijkt dat er sprake is van een theoretische parkeerbehoefte van 39 parkeerplaatsen, waarvan 13 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor woningen is de theoretische parkeerbehoefte niet gedurende elk moment van de week even groot. Om die reden zijn in CROW-publicatie 381 dan ook aanwezigheidspercentages opgenomen. In navolgende tabel 4.3 is de theoretische parkeerbehoefte van het wooncomplex gespecificeerd voor de verschillende momenten gedurende de week weergegeven. Uit deze tabel blijkt dat op avonden tijdens werkdagen de grootste theoretische behoefte aan parkeerplaatsen bestaat. De theoretische parkeerbehoefte is dan 33,9 (afgerond 34) parkeerplaatsen, waarvan 9,8 (afgerond 10) parkeerplaatsen voor bezoekers. In 32 van deze 34 parkeerplaatsen kan op eigen terrein worden voorzien. Voor de resterende 2 parkeerplaatsen dient aanspraak te worden gedaan op parkeerplaatsen in openbaar gebied.

In de huidige parkeerstrook in de openbare ruimte is immers voldoende ruimte voor het parkeren van 10 voertuigen. 3 van deze parkeerplaatsen zijn toebedeeld aan de huidige wonen aan de Wederikdreef, waardoor er 7 beschikbaar zijn voor de beoogde nieuwbouw. Van deze 7 resterende parkeerplaatsen komen er 3 te vervallen in verband met de aanleg van de toekomstige inrit en de plaatsing van ondergrondse containers. Deze voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Theoretische parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages.								
Omschrijving	Parkeernorm	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	koop avond	Zaterdag avond	zondag middag
Sociale huur bewoners		50%	50%	90%	100%	80%	80%	70%
Sociale huur bezoekers		10%	20%	80%	0%	70%	80%	70%
Zorgbewoners bewoners		50%	50%	90%	100%	80%	80%	70%
Zorgbewoners bezoekers		10%	20%	80%	0%	70%	80%	70%
Sociale huur bewoners	19,8	9,9	9,9	17,8	19,8	15,8	15,8	13,9
Sociale huur bezoekers	5,4	0,5	1,1	4,3	0,0	3,8	4,3	3,8
Zorgbewoners bewoners	6,9	3,5	3,5	6,2	6,9	5,5	5,5	4,8
Zorgbewoners bezoekers	6,9	0,7	1,4	5,5	0,0	4,8	5,5	4,8
Totaal	39,0	14,6	15,8	33,9	26,7	30,0	31,2	27,3

Tabel 4.3 Theoretische parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentages uit CROW-publicatie 381 (bron: Buiten-Ruimte).

Zorgvuldigheidshalve is onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in het openbaar gebied, omdat er voor 2 parkeerplaatsen aanspraak gedaan wordt op parkeercapaciteit in het openbaar gebied. Dit is gebeurd in de vorm van een parkeerdrukmeting (zie bijlage). Hierbij is gekeken naar de beschikbare capaciteit in de openbare ruimte alsook naar de huidige bezettingsgraad. Het aanspraak maken op parkeercapaciteit in de openbare ruimte wordt aanvaardbaar geacht als de huidige bezettingsgraad, inclusief het aantal te compenseren parkeerplaatsen niet meer dan 85% is. Uitgangspunt in het onderzoek is geweest dat compensatie van het tekort aan parkeerplaatsen moet plaatsvinden op een afstand van maximaal 100 meter van het te realiseren wooncomplex. Voor het volledige rapport betreffende het parkeeronderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het rapport vermeld.

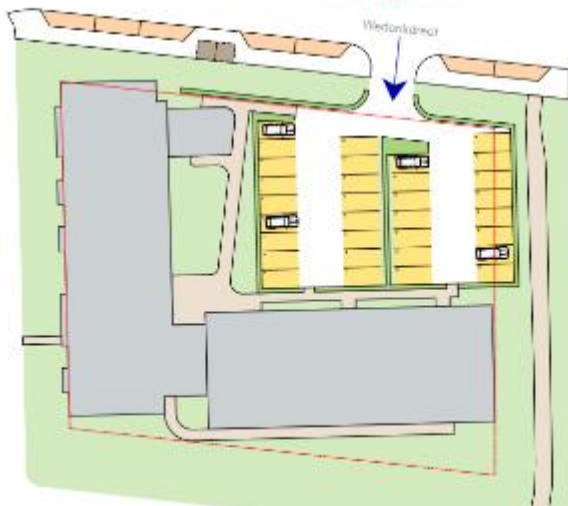
Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad (donderdag 5 maart 2020 om 23:00 uur) is een bezettingsgraad van 37% waargenomen. Na compensatie van maximaal 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is de theoretische bezettingsgraad op donderdag 5 maart 2020 om 23:00 uur het hoogst met 38%. Dit is (ruim) onder de 85% die als bovengrens is aangegeven door de gemeente Nuenen. Hierdoor is er op een loopafstand van 100 meter vanaf het toekomstige wooncomplex voldoende rest parkeercapaciteit om het te kort aan parkeerplaatsen op eigen terrein te compenseren in de openbare ruimte.

PARKEERPLAATS

Parkeernorm

- Huurappartementen (1,4pp/app. x 18 app.)= **25,20 pp**
- Zorgwoningen (0,6pp/app. x 23 app.)= **13,80 pp**
- **TOTAL= 39 pp**

	Parkeerplaatsen op eigen terrein.....	32 pp	→ Ingang parkeerplaats vanuit Wederikdreef
	Parkeerplaatsen op openbare ruimte.....	7 pp	
		TOTAL= 39 pp	



Figuur 4.1: Indicatieve parkeeroplossing, uitgaande van een totale theoretische parkeerbehoefte van 39 parkeerplaatsen. Rekening houdend met aanwezigheidspercentages is er sprake van een totale theoretische parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen (bron: VFO Architects Urban Design BV).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat parkeren op afdoende wijze kan worden gefaciliteerd.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen bij de nieuwbouw. Het complete onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hierna volgen enkele conclusies.

Gebleken is dat voor de gezoneerde weg 'Europalaan' de optredende gevelbelastingen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (48 dB). In het kader van de Wet geluidhinder worden er dan ook geen restricties opgelegd aan het bouwplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de effecten van het verkeerslawaaï vanaf de 30-km/uur wegen in de nabijheid van het plangebied: de Sleedoornlaan, Vallestep en Wederikdreef. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaaï van de Sleedoornlaan (30 km/uur-regime) er geen overschrijding van de voorkeurgrenswaarde plaatsvindt. De hoogst berekende optredende belasting bedraagt 48 dB. Vanwege de Vallestep en de Wederikdreef is er sprake van een verhoogde geluidbelasting (51 dB, resp. 52 dB inclusief aftrek). Deze wegen kennen een 30 km/h regime. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld.

Om aan een binnenniveau 33 dB te kunnen voldoen, is een gevelwering van ten hoogste 24 dB benodigd (zie comforteis in bijlage IIb van het akoestisch onderzoek). Om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt in het akoestisch onderzoek geadviseerd om nader onderzoek te verrichten naar de binnenwaarde en de maatregelen af te stemmen op de berekende waarde min 33 dB. Gezien de huidige bouw- en isolatiemethoden is dit goed uitvoerbaar en is hiermee voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Om een binnenniveau van 33 dB te garanderen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsplanregels. Hierin is het volgende opgenomen:

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwering woningen

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het bouwen van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan indien is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

Uit voorgaande artikel uit de bestemmingsplanregels volgt dat aangetoond dient te worden dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt. Indien noodzakelijk zal dit worden onderbouwd met een nader onderzoek.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling

NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen met betrekking tot luchtkwaliteit. Zodoende levert dit geen probleem op.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Met de NIBM-tekentool is berekend dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan maximaal 0,10 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,02 µg/m³ bijdragen. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	137
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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	

Tabel 4.4 NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het verkeer.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie PM_{2,5} in minder dan 12 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is minder dan 20 µg/m³ evenals de concentratie NO₂. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie. In navolgende tabel (tabel 4.5) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
36277	21.7	20.1	7.8	12.2	2020
36279	24.2	20.8	8.4	12.4	2020
36287	20.5	19.7	7.4	12.0	2020
36288	18.2	19.2	7.0	11.8	2020
36290	18.3	19.3	7.0	11.8	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.5 Achtergrondwaarden NSL-Monitoringstool.

Het planvoornemen draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Het omgevingstype is te karakteriseren als een rustige woonwijk. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor en weinig andere voorzieningen/funcities.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen potentieel hinder veroorzakende functies voor. Op een afstand van circa 440 meter is een bedrijventerrein gelegen. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. De richtafstand tot een 'rustige woonwijk' bedraagt 100 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het centrum van Nuenen Zuidoost ligt op een afstand van 360 meter, ook dit levert geen hinder voor het plangebied.

Op 21 meter afstand van het plangebied ligt een maatschappelijke bestemming met de aanduiding bedrijfswoning. Het betreft een onderneming voor fysio en manuele therapie. Dergelijke maatschappelijke voorzieningen zijn gelijk te stellen aan de maximale milieucategorie 1 hiervoor geldt een richtafstand tot een rustige woonwijk van 10 meter. Tussen het plangebied en de maatschappelijke voorziening is een woning gelegen, deze werkt beperkend voor de mogelijkheden van de maatschappelijke voorziening, daarnaast is er ook een bedrijfswoning toegestaan bij de maatschappelijke voorziening. Hiermee, en met de tussenliggende woning mag worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter hoogte van het plangebied. Er is derhalve geen sprake van milieu-hinder.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geuruitstraling. Het is dan ook niet noodzakelijk om een geuronderzoek uit te voeren. Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

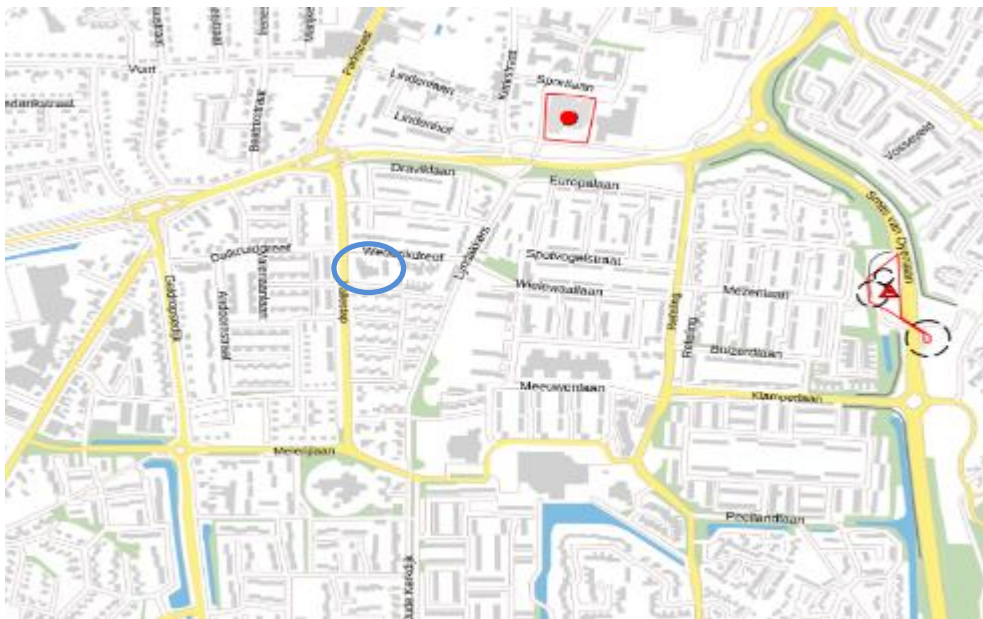
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Voor nieuwbouw op de projectlocatie Wederikdreef geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten deze contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. Als woningbouw binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (inrichting, transport of buisleiding) ligt dient het groepsrisico te worden meegenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omcirkeld (bron: Risicokaart).

In figuur 4.2 is het plangebied blauw omcirkeld. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 350 meter ligt een opslagtank chloorbleekloogtank, ten behoeve van een zwembad. Voor chloorbleekloogtanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar. Ten oosten van het plangebied ligt een tankstation, op meer dan 760 meter afstand. De hoogste $PR10^{-6}$ contourafstand van deze instelling bedraagt 35 meter en de afstand tot de grens invloedsgebied verantwoordingsrisico bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op grote afstand van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportassen.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen voorkomen. Het plangebied ligt buiten PR- of GR-contouren van zowel risicovolle inrichtingen als transportroutes met gevaarlijke stoffen. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Strabrechtse Heide & Beuven', bevindt zich op circa 6 kilometer afstand ten zuiden van de onderzoekslocatie. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten zijn aeriusberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. Deze berekeningen zijn uitgevoerd in april 2021. Voor de berekeningen en bijbehorende rapportage wordt verwezen naar de bijlagen. Hier wordt volstaan met te zeggen dat uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie op voorhand uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

De onderzoekslocatie is op ruim 1,5 kilometer afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Doorwerking plangebied

Bomeninventarisatie

Door middel van een bomeninventarisatie, uitgevoerd door Pius Floris is de waarde van de bomen in het plangebied vastgesteld. Waardevolle bomen dienen te worden behouden en landmeetkundig te worden ingepast. In het stedenbouwkundig schetsplan is hier rekening mee gehouden. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlagen.

Quickscan Flora & Fauna

Er is door Econsultancy een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd voor het plangebied. De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van sloop van gebouwen en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Daarnaast is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of een broedvogelinsectie uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar gebouwwonende gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	ja	nee	nee	nee	lijnbeplanting blijft bestaan
Steenmarter		ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar functie van de ozi voor de steenmarter
Eekhoorn		ja	mogelijk	ja	mogelijk	nesteninspectie uitvoeren
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene egel, konijn en muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		6 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,5 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	bij de gemeente navragen over mogelijke melding- en herplantplicht

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat voor aanvang van de sloop van de bebouwing tijdig duidelijk dient te zijn of er sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en/of de steenmarter en wat de mogelijke functie van het perceel heeft voor de steenmarter. Aangaande de eekhoorn is een nesteninspectie uitgevoerd om uit te wijzen of er in de bomen op het perceel een nestgeval van de eekhoorn aanwezig is. Voor de eekhoorn zijn er geen nesten aangetroffen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen, of voorafgaand aan de werkzaamheden middels een broedvogelinsectie uitwijzen of er sprake is van een broedgeval.

Ten aanzien van mogelijke vliegroutes van vleermuizen dient het openbare groen, in de vorm van lijnbeplanting langs de straatkant buiten de onderzoekslocatie, behouden te blijven.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Ten aanzien van beschermde natuurgebieden en houtopstanden worden ten aanzien van de Wet natuurbescherming geen belemmeringen verwacht. Mogelijk geldt er voor de te kappen bomen vanuit de gemeente een meldings- en herplantplicht.

Op basis van een eerste veldbezoek wordt geconcludeerd dat de bebouwing binnen dit projectgebied geschikt is voor vleermuizen. Daarbij hebben de werkzaamheden betrekking op de potentiële voortplantings- en rustplaatsen, waardoor vervolgonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk wordt geacht om te kunnen bepalen of verstoring en ontheffing aan de orde is. Daarnaast zijn er afgebeten veren op de onderzoekslocatie aangetroffen wat kan duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie door steenmarter, wat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze soort noodzakelijk is. Ook dient er een broedvogelinspectie plaats te vinden en een nestinspectie aangaande eekhoornnesten uitgevoerd te worden.

Vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit de ecologische quickscan heeft Econsultancy aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, jaarrond beschermde nesten van (roof)vogels, steenmarters en eekhoorns. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlagen. In navolgende alinea's worden de belangrijkste uitkomsten uit de uitgevoerde onderzoeken beschreven.

Om aan het protocollaire onderzoek naar vleermuizen te voldoen hebben in de periode half augustus 2019 tot en met half juli 2020 5 veldbezoeken plaatsgevonden. Ook hebben in de periode half augustus tot en met half september 2019 2 avondbezoeken plaatsgevonden (met een tussenliggende periode van minimaal 20 dagen). Daarnaast hebben in de periode half mei tot en met half juli 2020 2 veldbezoeken in de avonduren na zonsondergang plaatsgevonden (met een tussenliggende periode van minimaal 30 dagen). Tevens heeft er in deze periode 1 ochtendbezoek in de uren voor zonsopkomst plaatsgevonden. Een overzicht van deze onderzoeksopzet is opgenomen in navolgende tabel.

	2019				2020			
	augustus	september	oktober		april	mei	juni	juli
vleermuizen	-	2 x avond	-	-	-	-	2 x avond 1 x ochtend	-
lijdijp	-	-	-	-	-	-	-	-
datum	-	3 september en 23 september	-	-	-	-	19 mei*, 26 mei* (ochtend) en 23 juni*	-
functie	-	paar-/baitsverblijf	-	-	-	-	zomer- en kraamverblijf	-

* Deze veldbezoeken zijn door twee personen uitgevoerd.

Onderzoek naar het voorkomen van de nesten van jaarrond beschermde (roof)vogels, steenmarters en eekhoorns heeft plaatsgevonden gedurende het gehele vleermuizenonderzoek.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie betreft daarnaast geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en er worden geen vliegroutes van vleermuizen verstoord. Gezien de afstand tot eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen buiten de onderzoekslocatie kunnen negatieve effecten van de voorgenomen ontwikkeling op deze verblijfplaatsen eveneens worden uitgesloten. Ook worden er geen vaste

voortplantings- en/of rustplaatsen van steenmarters, nesten van eekhoorns of jaarrond beschermde nesten beschadigd, verstoord, vernield of weggenomen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is bij de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen. Bij de nieuwbouw kan gekeken worden naar de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen.

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Er is door NIPA milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van de beschikbare gegevens is de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie beschouwd kan worden als een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vaste bodem niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan zink. Het verhoogde gehalte heeft waarschijnlijk een natuurlijke herkomst. Op basis van deze resultaten kan de hypothese in principe worden aanvaard.

De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet zinvol. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. NIPA merkt op dat zijn slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.

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

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Door NIPA is een waterparagraaf en infiltratieonderzoek uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Beleid

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet, ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het bevoegde gezag voor de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het 'Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021' (verder: PMWP). Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het plan vormt de strategische basis voor het Brabantse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Beleid waterschap (De Dommel)

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Het waterbeleid van Waterschap De Dommel is neergelegd in het waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water - samen meer waarde geven aan water' en is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving.

Het waterbeheerplan is een strategisch document, afgestemd op de Europese Kaderrichtlijn Water, het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Hierin staan de doelen en de wijze om deze te behalen weergegeven. De belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode zijn de volgende:

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Kringloopdenken;
- Beheersing wateroverlast en hittestress;
- Beheersing kwaliteit van het water door dreiging van het in het water komen van ongewenste stoffen;
- Vergroten waterbewustzijn.

In de keur van het Waterschap De Dommel is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06. Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente

Waterplan Nuenen

Het waterbeleid van de gemeente Nuenen c.a. is vastgelegd in het Waterplan Nuenen middels een aantal basisprincipes:

- zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- op natuurlijke wijze reinigen voordat het de beken en rivieren in stroomt als er toch waterverontreiniging voorkomt;
- beken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd. Dit betekent dat binnen en in de directe nabijheid van de stad en de dorpen het (regen)water moet worden geïnfiltreerd en tijdelijk worden geborgen (vasthouden), uiteraard zonder te zorgen voor overlast of schade.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP)

In het gemeentelijk rioleringsplan 2019 – 2023 is vastgelegd dat, om wateroverlast te voorkomen, aan de volgende zaken aandacht wordt geschonken:

- Bij nieuwbouw klimaatbestendig ontwerpen: bij de dimensionering van de riolering wordt gerekend met extremere buien. Daarnaast wordt ingezet op voldoende ruimte voor water en zo mogelijk zorgen dat het regenwater bij overbelasting van het rioolstelsel over het maaiveld kan afstromen naar oppervlaktewater en nergens kelders of laaggelegen woningen en winkels kan instromen. Vloerpeilen van woningen en bedrijven liggen voldoende hoog boven het peil van de weg.
- Aanleg van regenwaterstructuren op het moment dat in het bestaande stelsel de riolering vervangen moet worden. Kan dit niet, dan wordt ingezet op het vervangen van buizen in bestaande rioolstelsels door grotere diameters om zwaardere buien beter op te vangen. Bij bestaande stelsels dienen knelpunten, waar nu al water-op-straat of wateroverlast optreedt bij hevige buien, te worden aangepakt. Bij voorkeur door het regenwater over het maaiveld naar lageregelegen delen te leiden waar het water geen schade aanricht.

Bij nieuwbouw mag het hemelwater niet worden aangesloten op het vuilwaterstelsel.

De gemeente Nuenen zorgt voor het inzamelen en verwerken van afvloeiend hemelwater, wanneer dit doelmatig is en het niet redelijkerwijs verwacht kan worden dat de initiatiefnemer het hemelwater zelf verwerkt.

Infiltratie van hemelwater in de bodem wordt verondersteld mogelijk te zijn als de bodem voldoende doorlaatbaar is (>1 m/d) en de grondwaterstand voldoende laag is ($> 1,2$ m – mv). Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. In principe dient er voor 60 mm hemelwater/24 uur retentie gerealiseerd te worden (600 m³ per hectare verhard oppervlak).

Als hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt ligt hier geen zorgtaak voor de gemeente. Als decentrale voorzieningen niet doelmatig zijn en bodeminfiltratie en/of lozing op oppervlaktewater niet mogelijk is, dan ontvangt en verwerkt de gemeente het afstromende hemelwater. In dit geval wordt een bedrag in rekening gebracht per m³ die niet op eigen terrein geborgen kan worden. De hoogte van de bijdrage bedraagt momenteel (stand: december 2019) € 200 per m³.

Beschrijving huidig en toekomstig watersysteem plangebied

Bestaande situatie, verhardingen

In de huidige situatie is het plangebied reeds gedeeltelijk verhard. De totale verharding beslaat 2.104 m². In de direct nabijheid van het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Het plangebied is verder niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als boringsvrije zone, reserveringsgebied waterberging of ecologische verbindingszone.

Nieuwe situatie, verhardingen

Er is sprake van vervangende nieuwbouw waardoor het verhard dak- en/ of terreinoppervlak nauwelijks toeneemt. De toename van de verharding bedraagt 383 m². Hierbij wordt opgemerkt dat 838 m² van de verharding met waterdoorlatende bestrating zal worden ingericht. Het totaal afvoerend verhard oppervlak van de percelen is geschat op 100% van de overdekte ruimte + 40% van de overige verharding. De rest (plantsoen) zal niet afwateren op het aangrenzende groen). Teneinde te voldoen aan

het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Gemeente Nuenen adviseert om de parkeerplaats zo in te richten dat deze afwatert op het groen.

Berekening plan Wederikdreef 2			5-dec-19		
Categorie	Oppervlakte (m ²)	Verhardingspercentage	waterafvoerende oppervlakte (m ²)	Berging (mm/m ²)	Benodigde berging (m ³)
Hoofdbebouwing	1355	100%	1355	60	81,3
Paden	294	40%	117,6	60	7,1
Parkeerterrein	838	40%	335,2	60	20,1
Plantsoen	1564	0	0	60	0,0
Totaal	4051				108,5

Grondwater en infiltratiemogelijkheden

De gemiddelde hoogste grondwaterstand is niet terug te vinden op de wateratlas van Brabant. Ook in het DINO-loket zijn in de directe omgeving geen bruikbare waarden geregistreerd. De grondwaterstand die tijdens het bodemonderzoek is gemeten op de locatie, bedraagt 3,7 m-mv. Uit het onderzoek is tevens gebleken dat van 2,4 tot 5,2 m-mv een zandige leemlaag aanwezig is. Vooralsnog mag ervan uitgegaan worden dat de GHG niet hoger zal liggen dan 2,0 m-mv.

Er is door NIPA een infiltratieonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit volgt dat de doorlatendheid van de laag van 0,0 tot 1,0 meter -mv als goed worden beoordeeld en geschikt is voor infiltratie van overtollig regenwater.

Toekomstig watersysteem

Het hemelwater en vuilwater wordt gescheiden ingezameld. Conform beleid van gemeente en waterschap de Dommel moet een waterberging gemaakt worden met waarmee 60 mm/24 uur. Omdat de gemeente ervan uitgaat dat de locatie eerst leeg wordt gemaakt en dat alle nieuwbouw als toename moet worden gezien, resulteert dit in een waterberging opgave van 108,5 m³.

Het afstromend hemelwater van de paden wordt in eerste instantie opgevangen in het omliggende plantsoen. Gelet op de goede doorlatendheid van de bodem (rapport NIPA, kenmerk 17777-JvdS-1218725, d.d. 22 november 2019, als bijlage toegevoegd) zal dit niet tot problemen leiden.

De grote groenvakken met volgroeide bomen die aan de randen van het plangebied zijn gelegen, zijn niet geschikt om te verlagen voor waterbergingsdoeleinden omdat dit de boomwortels zou beschadigen. Hier worden dus geen wadi's gemaakt.

Hemelwater afkomstig van de bebouwing wordt in eerste instantie opgevangen in een bergings- en infiltratievoorziening ter plaatse van het parkeerterrein. Deze voorziening heeft een oppervlakkige overloop op openbaar terrein. De voorziening kan als grindbak worden uitgevoerd, waarbij grind met een porievolume van 30% wordt gebruikt. Er is dan 40 cm grind over de totale parkeerplaats aangebracht.

Als alternatief kan de voorziening met infiltratiekratten worden uitgevoerd. Dan zou, bij een gronddekking van tenminste 60 cm, 140 cm hoogte kunnen worden bereikt. Berekend is dat er 107 m² van het parkeerterrein met een type infiltratiekrat met afmetingen van 0,4 x 0,4 x 1,2 (netto inhoud 152 liter) moet worden belegd om te voorzien in de benodigde bergingscapaciteit. Infiltratiekratten in het beheer van de gemeente zijn echter niet gewenst.

Hierdoor zal het hemelwater niet volledig op eigen terrein verwerkt worden. Een deel kan wel worden opgevangen in de grindbak. In overleg met de gemeente is afgestemd dat het hemelwater gescheiden wordt aangeboden. Vooralsnog zal het hemelwater via het bestaande riool in de weg worden afgevoerd. Er is een uitlegger naar de toekomstige hemelwaterstructuur van de wijk voorzien. Er zal een bedrag in rekening gebracht worden per m³ die niet op eigen terrein geborgen kan worden. De hoogte van de bijdrage bedraagt momenteel (stand: december 2019) € 200,- per m³.

Afvalwater

Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering in Nuenen. Deze heeft voldoende capaciteit voor het verwerken van het vuilwater van de extra woningen.

Vervuiling zal worden voorkomen door het gebruik van duurzame materialen en productiewijzen voor te schrijven. Dit wordt getoetst bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Vooroverleg waterschap en gemeente

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Er vindt vooroverleg met het Waterschap plaats.

Conclusie

Het geven van een invulling van het watersysteem op de initiatieflocatie is mogelijk, maar tegen relatief hoge kosten. Het heeft de voorkeur van de initiatiefnemer om in overleg met de gemeente te bepalen of aangesloten kan worden op een bij de gemeente in beheer zijnde voorziening. Hiervoor zal de vereiste financiële bijdrage worden geleverd. Indien bovenstaande niet mogelijk is zal nadere dimensionering en civieltechnische uitwerking van een watersysteem, in overleg met de gemeente en het waterschap, plaatsvinden. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat wordt voorzien in voldoende waterberging volgens de principes van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeentelijke beleidskaart

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Nuenen ligt het plangebied geheel in een zone met categorie 4a, wat gelijk staat aan een middelhoge verwachtingswaarde. In dit gebied dient, voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit is in het vigerende bestemmingsplan geborgd middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoog’. De aanvrager van een omgevingsvergunning

voor het bouwen welke betrekking heeft op deze gronden, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is niet van toepassing wanneer het te bouwen bouwwerk een oppervlakte heeft kleiner dan 2.500m² of een bouwwerk waarbij de graafwerkzaamheden zich beperken tot een diepte van maximaal 30 centimeter. De verwachting is gebaseerd op de geomorfologische en bodemkundige opbouw van het gebied. Naar verwachting is de zone in principe geschikt geweest voor bewoning, de kans op het aantreffen is echter kleiner dan in de zones met een hoge archeologische verwachting, vanwege een aanmerkelijk lagere dichtheid aan vindplaatsen.

Doorwerking plangebied

De plannen van de nieuwbouw in onderhavige planontwikkeling beperken zich tot de locaties waar momenteel al bebouwing staat. Buiten de bestaande bebouwing wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het totale oppervlakte van het bouwwerk aanzienlijk kleiner dan 2500m².

Voor het plangebied geldt de 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Dit houdt in dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Deze onderzoekspllicht geldt echter niet voor een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² of een bouwwerk waarbij de graafwerkzaamheden zich beperken tot een diepte van maximaal 30 centimeter. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor onderhavige planontwikkeling is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Met betrekking tot de dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan en de planvoornemens die kleiner zijn dan 2.500 m² vormt archeologie geen belemmering.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

In en rond het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere waardevolle panden of elementen aanwezig. Het plan doet geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemens.

4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Endotoxinen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Op afstand van het plangebied zijn endotoxinecontouren aanwezig. Het plangebied ligt ver buiten deze contouren van zowel pluimvee- als geitenhouderijen.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 km van het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

Er is een goed woon- en leefklimaat aanwezig ter plaatse van de planlocatie voor wat betreft gezondheidsaspecten.

4.13 Vormvrije - m.e.r. beoordeling

Gemeenten en provincies moeten 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.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van 18 sociale huurappartementen en 23 zorgwoningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De toetsing van de aanmeldingsnotitie is als bijlage toegevoegd.

4.14 Bezinning/schaduwwerking

In Nederland bestaan geen wettelijke regels omtrent de bezinning van percelen en gevels. Wel dient het aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in wijzigingen van de bouwmogelijkheden op de locatie Wederikdreef te Nuenen. Een onredelijke toename van schaduwhinder ligt, gezien de ligging ten noorden van de woningen aan de Sleedoornlaan, niet in de lijn der verwachting. Desondanks is zorgvuldigheidshalve een zonnestudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat het bouwplan geen onevenredige schaduwhinder veroorzaakt. Alleen in het najaar (september/oktober) na 18:00 uur zorgt het gebouw voor schaduw in de tuin van de woning Sleedoornlaan 49 (niet op de woning). In juni na 18:00 uur is er ook enige schaduwwerking in de tuin, maar er blijft dan ruim voldoende zon over in de tuin. De schaduwhinder uit de bezonningsstudie is in vergelijking met de situatie dat er helemaal geen bebouwing op het plangebied aanwezig is. Indien rekening gehouden wordt met de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, dan is er helemaal geen sprake van een toename van schaduwhinder.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het stedenbouwkundig plan, dat de randvoorwaarden voor de bouw van het complex en de aanleg van de bijbehorende voorzieningen stelt. De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Nuenen Zuid-oost' van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen. Daarnaast is een regeling voor het bouwen van dakkapellen opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalige afwijkingen van de voorgeschreven maatvoeringen (maximaal 10% afwijking).
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- overige regels: dit artikel bevat een voorrangregeling, welke bepaalt dat in geval van strijd tussen een dubbel- en enkelbestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming prevaleert. Voorts is een regeling omtrent het parkeren en laden en lossen opgenomen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

De oostelijke strook in het plangebied is bestemd als 'Groen'. Deze strook zal groen worden ingericht, met een langzaamverkeersverbinding. Binnen de bestemming zijn onder meer beplantingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf (waarbinnen de parkeerplaats specifiek is aangeduid), sport- en spelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde. Een uitzondering hierop is opgenomen voor een brandtrap aan de oostzijde van het gebouwdeel aan de Sleedoornlaan. De maximum hoogten zijn de in de bouwregels aangegeven. Een parkeerterrein is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is enkel opgenomen ter plaatse van smalle stroken aan de noord-, west- en zuidkant van het plangebied. Dit betreft een correctie. De vigerende bestemming 'Maatschappelijk' reikt hier buiten de perceelsgrenzen binnen het openbaar toegankelijk gebied. Dit wordt middels het voorliggende bestemmingsplan gecorrigeerd. Binnen de bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, e.d. toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van kleine nutsvoorzieningen. Voor het overige zijn enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. De maximum hoogten zijn de in de bouwregels aangegeven.

Wonen

De rest van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming is wonen de primaire functie. Dit is toegestaan in woningen (maximaal 18 sociale woningen) of zorgwoningen (maximaal 23). Voorts zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals een aan huis verbonden beroep of bedrijf onder voorwaarden, tuinen, erven en paden, groenvoorzieningen. Parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer zijn uitsluitend toegelaten ter plaatse van de opgenomen functieaanduiding aan de noordkant van het plangebied.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden een deel van het hoofdgebouw uit te breiden buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, met aan de 'binnenkanten' enige flexibiliteit. Op de hoek Vallestap/Wederikdreef is een zone aangegeven waarbinnen een kleine overschrijding van het bouwvlak mogelijk is ten behoeve van een uitbreiding van het hoofdgebouw, mits deze onder andere ruimtelijnsedenbouwkundig aanvaardbaar is en een passende groene inpassing tussen de weg en het gebouw

is verzekerd. De maximum goot- en bouwhoogten zijn per zone aangegeven op de verbeelding. Hiermee is gewaarborgd binnen welke zone maximaal 2 bouwlagen mogelijk zijn en waar maximaal 3 bouwlagen mogelijk zijn. Daarnaast is gewaarborgd dat aan de westkant een kapconstructie wordt gerealiseerd. De minimale en maximale dakhelling zijn daarbij aangegeven in de bouwregels.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling van deze locatie is een dialoog aangegaan met de directe omwonenden en belanghebbenden. Helpt-Elkander heeft drie informatieavonden (30 september 2019, 20 oktober 2019 en 11 november 2019) georganiseerd waarbij de directe omwonenden, het huurdersplatform van Helpt-Elkander, de zorginstelling, de actiegroep Nuenen-Zuid en pers werden uitgenodigd.

Op basis van uitgangspunten uit de structuurvisie Nuenen-Zuid en de drie modellen uit de Nota Publiekrechtelijke Kaders heeft de architect de belanghebbenden meegenomen in de ruimtelijke uitwerking van de modellen. Met de input vanuit de deelnemers en een overleg met de TRK (Team Ruimtelijke Kwaliteit) van de gemeente Nuenen is op de derde informatieavond het definitieve verkavelingsplan met de stedenbouwkundige uitgangspunten gepresenteerd. Een groot deel van de buurtbewoners was zeer enthousiast en heeft ingestemd met het plan voor huurappartementen en zorgwoningen aan de Wederikdreef in Nuenen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gekozen is om geen inspraak toe te passen, dit omdat er al een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan van 14 augustus 2021 tot en met 25 september 2021 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Gedurende deze periode zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele onderdelen gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- het maximeren van het aantal sociale huurwoningen op 18 en het maximeren van het aantal zorgwoningen op 23;
- het aanpassen van het bouwvlak, zodat de strook grond tussen de beoogde gebouw en de Sleen doorlaan zal worden bestemd als groen;
- het aanpassen van de planverbeelding, in die zin dat de grens van het bouwvlak aan de Sleen doorlaan gelijk wordt getrokken met de grens van de bebouwing;

- het toevoegen van de uitgevoerde bezonningsstudie/studie naar schaduwwerking.

Voor een samenvatting van en gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van Zienswijzen'. Deze is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

6.2.5 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Watertoets en infiltratieonderzoek**
- Bijlage 2: Bomeninventarisatie**
- Bijlage 3: Quickscan flora en Fauna**
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 6: Stikstofberekening**
- Bijlage 7: Parkeerdrukmeting**
- Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie m.e.r.**
- Bijlage 9: Bezonningsstudie/studie naar schaduwwerking**
- Bijlage 10: Nota van Zienswijzen**

Regels

