

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Nuenen
Postbus 10.000
5670 GA NUENEN

GEZIEN	OPGEBORGEN
CLASS.NR. -1.731.212	
I N G E K O M E N	
GEM. NUENEN o.a.	
03 JUL 2007	
NR. 200703121	
AFD.	AFD.
diseu	

VERZONDEN

02. JUL 2007

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Oude Landen, herziening 2006"

Geacht college,

Bij brief van woensdag 27 september 2006, ontvangen op vrijdag 29 september 2006, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Oude Landen, herziening 2006".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 08 augustus 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat. Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.04
Postbank 1070176

Datum

26 juni 2007

Ons kenmerk

1229214/1311558

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.M. van de Sande

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 28 66

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

AvdSande@brabant.nl

Het provinciehuis is van
het centraal station berei
baar met stadsbus, lijn 6
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Datum

26 juni 2007

Ons kenmerk

1229214/1311558

1. Planbeschrijving

Het voorontwerp bestemmingsplan betreft een herziening ex. artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan "Oude Landen", waaraan door GS bij besluit van 27 mei 2003 gedeeltelijk goedkeuring is onthouden. Het onthouden van goedkeuring in 2003 was met name ingegeven door een gebrekkige motivering van de in het plan opgenomen functies. De noodzaak tot reparatie van het bestemmingsplan heeft geleid tot een heroverweging van de oorspronkelijk beoogde ontwikkelingen in het gebied. In het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan wordt in het plangebied voorzien in een nieuwe sportaccommodatie en sportvelden. Daarnaast wordt voorzien in accommodatie voor enkele verenigingen en het schuttersgilde. De uitbreiding van manege en de bouw van de openbare school zijn eerder via vrijstelling mogelijk gemaakt en in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast voorziet het voorontwerp bestemmingsplan voor het Boschhoeveterrein in nieuwbouw van maximaal 50 woningen en/of praktijkruimten en enkele gebouwen voor dienstverlening ter afronding van de kern.

Het plangebied ligt zuidoostelijk van de kern Nuenen en wordt begrensd door Oude Landen in het noorden, de Beekstraat in het oosten, de A270 in het zuiden en de Smits van Oyenlaan in het westen.

2. Advies

De directie verontschuldigt zich allereerst voor de ongebruikelijk lange afhandelingstermijn van het directie-advies. Een en ander heeft te maken met het gevoerde ambtelijk overleg over het plan en de naar aanleiding hiervan door de gemeente toegestuurde notitie "Consequenties van het landschappelijk raamwerk" d.d. 5 maart 2007. Deze notitie is in onderstaand advies meegenomen. De directie gaat ervan uit dat de notitie in het vastgestelde plan zal worden verwerkt.

Het plangebied is in het *Streekplan* 2002 deels aangegeven als AHS-landbouw en deels als GHS-overig bos en natuurgebied. De gemeente heeft ervoor gekozen de nieuwe voetbalvelden zodanig te situeren dat de percelen die op de detailkaarten van de GHS zijn aangegeven als GHS-overig bos en natuurgebied, in stand worden gehouden.

Rondom het bestaande rijvaardigheidscentrum aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van aantasting van de GHS. Het gaat om slechts een zeer beperkte aantasting van de GHS op een locatie die, gelet op het huidige gebruik en de ligging naast de snelweg, bovendien niet optimaal is voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De directie kan instemmen met de voorgenomen uitbreiding van het rijvaardigheidscentrum. Echter, een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in het bestemmingsplan niet aangetoond, slechts een economisch belang. De directie wijst er daarom op dat ten behoeve van de uitbreiding een streekplanafwijgingsprocedure aan de orde zal zijn (Cat. II).



In de plantoelichting wordt compensatie voorgesteld in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De directie vraagt zich af of compensatie niet beter plaats kan vinden aansluitend aan en ten oosten van het viaduct Beekstraat. Dit met het oog op de ideeën voor een ecoduct/fietsviaduct als verbinding met het gebied Gulbergen (Cat. III). De directie verzoekt bij de vaststelling van het plan inzicht te geven in de daadwerkelijke compensatielocatie en ervoor zorg te dragen dat invulling wordt gegeven aan de voorwaarden zoals opgenomen in de *Beleidsregel Natuurcompensatie 2005* (Cat. II).

Datum

26 juni 2007

Oms kenmerk

1229214/1311558

In het *Regionaal Structuurplan regio Eindhoven* (2004) / *Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant* (2005) is het plangebied gedeeltelijk aangegeven als bestaand stedelijk gebied (noordoostelijke hoek) waar in de huidige situatie overigens geen sprake is van stedelijke functies. Het overig deel van het plangebied heeft de aanduiding landschappelijk raamwerk, waarbij onderscheid is gemaakt in deelgebied Boschhoeve ('landschapsbeheer') en het overig gebied ('landschapontwikkeling'). De laatste aanduiding 'landschapontwikkeling' komt voort vanuit het streven het open gebied tussen Nuenen en Helmond in stand te houden.

Voor stedelijke ontwikkelingen in het landschappelijk raamwerk geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent, dat stedelijke ontwikkelingen alleen toelaatbaar zijn als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en nadat onderzoek heeft aangetoond dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn. In een vooroverleg met de gemeente over het voorontwerp-bestemmingsplan is geconstateerd dat de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel niet klopt, omdat ten onrechte wordt gesproken over 'transformatiegebied'. Bovendien wordt in de toelichting te makkelijk aan de ligging in landschappelijk raamwerk voorbij gegaan. In aanvulling op het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente daarom de rapportage "Consequenties van het landschappelijk raamwerk" (5 maart 2007) opgesteld, waarin wordt ingegaan op het 'nee, tenzij'-regime. Hieronder wordt kort ingegaan op deze notitie, die als bijlage bij het directie-advies aan de PCGP zal worden toegezonden.

Locatie sportvelden

De directie is met de gemeente van mening dat de verplaatsing van sportvelden en sporthal uit de kern Nuenen om daarmee ruimte te maken voor inbreidingslocaties aangemerkt kan worden als maatschappelijk belang. In de uitgevoerde locatiestudies is bovendien adequaat aangetoond dat alternatieve locaties niet voorhanden zijn. Bovendien wordt met de situering van de voetbalvelden de GHS ontzien en zijn geen belangrijke natuurwaarden in het geding. Inmiddels is voor de aanleg van de sportvelden een verklaring van geen bezwaar afgegeven op 17 april 2007.

Locatie Boschhoeve

Ten aanzien van het gebied Boschhoeve is het belang van de gemeente er vooral in gelegen een ruimtelijk passende afronding van de kern te realiseren. Dat daarmee woningen worden gerealiseerd wordt in het kader van de taakstelling van de gemeente als positief gezien, maar is niet de aanleiding geweest tot de planvorming. In de notitie wordt gesteld dat het zoeken naar alternatieve locaties dan ook niet aan de orde is. Door de ontwikkeling van het sportpark, de aanleg van de rotonde en het verdwijnen van de huidige horecafunctie zal het huidige karakter van het gebied Boschhoeve aanzienlijk veranderen. De directie kan ermee instemmen dat de gemeente hierin een aanleiding heeft gevonden om voor het gebied een ruimtelijke ontwikkeling voor te stellen die leidt tot een duurzame afronding van de kern en een verbetering van de entree van Nuenen. De directie adviseert daarbij de aanwezige bebossing bij De Boschhoeve te integreren in een ontwerp voor deze plek met kwaliteit van entree woonwijk én entree landschappelijk raamwerk (Cat. II).

Datum

26 juni 2007

Ons kenmerk

1229214/1311558

De directie wijst u erop dat voor herontwikkeling van het gebied een herzieningsprocedure nodig is van het Uitwerkingsplan (Cat. II). Meer informatie over de te volgen procedure kunt u verkrijgen via het planteam. Daarnaast wijst de directie u op de mogelijkheid dat het Dagelijks Bestuur van het SRE een herzieningsprocedure nodig acht van het Regionaal Structuurplan en raadt aan om hierover advies in te winnen (Cat. II).

Rood-met-groen

In het Streekplan en RSP/UP is aangegeven dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied, gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Bij alle uitbreidingsplannen met betrekking tot stedelijke functies moet invulling worden gegeven aan deze "rood-met-groen-koppeling". In december 2006 heeft u besloten geen structureel groenfonds op te richten, maar op ad-hoc basis invulling te geven aan de "rood-met-groen-koppeling". Dit inzicht wordt in het bestemmingsplan nog gemist. In de aanvullende notitie "Consequenties van het landschappelijk raamwerk" wordt aangegeven dat in het ontwerp-bestemmingsplan meer concreet in zal worden gegaan op de "rood-met-groen-koppeling". De directie verwacht in het vastgestelde plan dan ook meer inzicht in de wijze waarop voor dit project invulling wilt wordt gegeven aan de koppeling (Cat. II).

Functionele invulling

In het bestemmingsplan is geen programmatische onderbouwing opgenomen van de in het plan te realiseren woningen. Gezien de taakstelling van Nuenen gaat de directie ervan uit dat het toevoegen van 50 woningen passend is, maar vragen in het vastgestelde plan inzicht in de woningbehoefte in relatie tot de aantallen te realiseren woningen binnen de gemeente.



Daarbij moet afstemming hebben plaatsgevonden met de provinciale woningbehoefteprognose van 2005 (Cat. II).

De directie plaatst vraagtekens bij de ruime bestemming van de vier nieuw op te richten panden aan de Smits van Oyenlaan. De bestemming “bedrijvigheid, dienstverlening” staat dienstverlening toe die gericht is op de particuliere en/of zakelijke markt (art. 14.1.A). De begripsomschrijving van ‘zakelijke dienstverlening’ noemt enkele voorbeelden, zoals wasserette, kapsalon, uitzendbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor etc. Een duidelijk verbod op detailhandel ontbreekt. Gesproken wordt over bedrijven met een publieksaantrekkende functie. Het provinciale beleid is er echter op gericht kantoren en/of bedrijven met een dergelijke publieksaantrekkende- of baliefunctie te concentreren in of nabij stedelijke (sub)centra en niet in perifeer gelegen gebieden. De directie verzoekt u de voorschriften zodanig aan te passen dat alleen lichte bedrijvigheid danwel kantoren en/of bedrijven worden toegestaan zonder belangrijke baliefunctie (Cat. II).

Datum

26 juni 2007

Ons kenmerk

1229214/1311558

Milieu-aspecten

De gemeente geeft aan dat een eventuele procedure hogere grenswaarde vóór vaststelling van het bestemmingsplan moet zijn doorlopen. Vanaf 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht. Hierin is bepaald dat in veel gevallen de gemeente zelf het bevoegde gezag is. Ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan behoren tot deze categorie.

Binnen het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation. In de plantoelichting is aangegeven dat de doorzet nog niet is gelimiteerd en dat dus rekening moet worden gehouden met een PR 10⁻⁶ contour van 110 meter. Onduidelijk is of de doorzet wel zal worden gelimiteerd waarmee de PR 10⁻⁶ kan worden beperkt tot 45 meter (Cat. III). Binnen de contour zijn nieuwe kwetsbare objecten niet toegelaten. In de voorschriften is daarom ten behoeve van mogelijke woningbouw een beperking opgenomen (art. 2.A.f). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als een richtlijn. Niet duidelijk is of de geprojecteerde kantoren en jongerenontmoetingsplaats als beperkt kwetsbaar object mogen worden aangemerkt. De directie wijst erop dat bij projectie van beperkt kwetsbare objecten binnen de contour moet worden gemotiveerd waarom van de richtlijn wordt afgeweken. Deze motivering ontbreekt vooralsnog (Cat. II).

Voorts wordt in de plantoelichting geen aandacht besteed aan het groepsrisico binnen het invloedsgebied van 150m. Voor categoriale inrichtingen hoeft het groepsrisico niet met een QRA te worden berekend. Er kan worden volstaan met toepassing van de tabellen waarin de waarden voor bevolkingsdichtheid per hectare zijn vermeld waarbij nog juist wordt voldaan aan de oriënterende waarde (Cat. II).

In de waterparagraaf in de plantoelichting moet tot uiting komen op welke wijze over de wateraspecten overleg heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. Daarbij moet worden aangegeven welke opmerkingen in het



kader van dit overleg zijn gemaakt, door het afschrift van het advies als bijlage bij de plantoelichting te voegen, en hoe hiermee in het plan rekening is gehouden. Indien wordt afgeweken van het door de waterbeheerder(s) gegeven advies dient de motivering hiervoor aangegeven te worden (Cat. II).

Datum

26 juni 2007

Oms kenmerk

1229214/1311558

Het genoemde rapport 'Onderzoek luchtkwaliteit 'Gemeente Nuenen' van 18 mei 2006' (projectnummer 426996, versie 2) ontbreekt bij de stukken. De directie verzoekt u dit rapport als bijlage bij het vastgestelde plan toe te voegen. Er wordt gemeld dat realisering van het bestemmingsplan geen significante bijdrage zal leveren aan de luchtmissies. Deze veronderstelling is reëel, maar moet wel met berekeningen worden onderbouwd (Cat. II).

Overig

De directie is van mening dat de voorschriften van artikel 4 onder 2B niet objectief bepaald zijn, waardoor het behoud en herstel van de landschappelijke waarden niet gegarandeerd kan worden. De directie adviseert de voorschriften op dit punt aan te passen (Cat. II).

De directie constateert dat de inhoudsmaat van de vakantiewoning afwijkt van wat gangbaar is voor vakantiewoningen. De directie verzoekt u in het vastgestelde plan aan te geven op basis waarvan de in het plan opgenomen inhoudsmaat tot stand is gekomen en daarbij in te gaan op de huidige inhoudsmaat van de woning (Cat. II).

De directie verzoekt aan te geven met het oog op welke waarden het aanlegvergunningstelsel in artikel 15 is opgenomen. Dit valt nu uit de doeleindenomschrijving niet op te maken (Cat. II).

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP-standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.helpdeskdurp.nl.

3. Conclusie.

De directie adviseert u het plan, met inachtneming van bovenstaande opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

De gemeente vraagt in haar aanbiedingsbrief bij het voorontwerpbestemmingsplan specifiek om een categorie-aanwijzing voor de realisatie van de sportaccommodatie.

Gelet echter op de aard van bovenstaande opmerkingen op het voorontwerpplan, en dan met name de afwijking van het RSP/UP waar het gaat om stedelijke ontwikkelingen in het landschappelijk raamwerk, verklaren wij artikel 19 lid 2 WRO niet van toepassing voor het plan.

Datum

26 juni 2007

Ons kenmerk

1229214/1311558

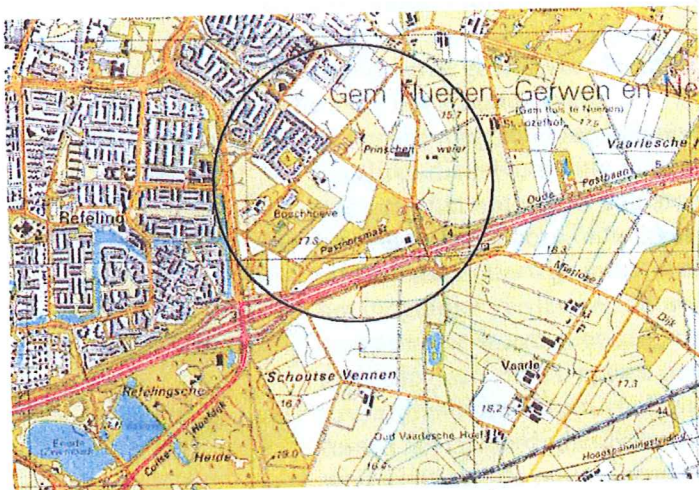
Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



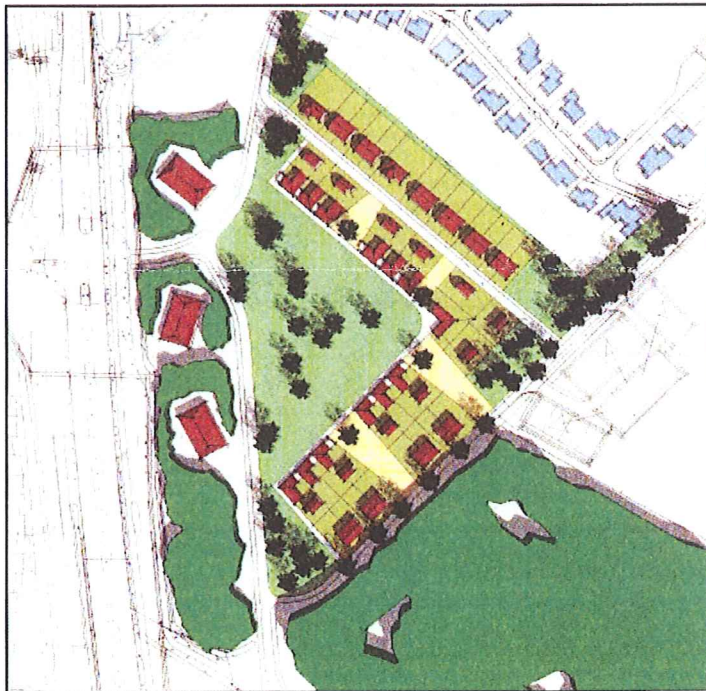
drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost.



Zaaknr. 1229214 Oude Landen herziening 2006, Nuenen ca.



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 4b Inrichtingssuggestie gebied de Boschhoeve