

Toelichting en Regels, behorende bij het bestemmingsplan
"Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg" van de
gemeente Nuenen

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Nuenen

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, November 2010

content

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebieden	5
1.3 Vigerende bestemmingsregelingen	5
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	5
2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3 Historie	12
3.1 Ondergrond / geomorfologie	12
3.2 De ontstaansgeschiedenis	12
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	13
3.4 Archeologisch onderzoek	14
4 Ruimtelijke en functionele karakteristiek	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Beschrijving plangebieden	16
4.3 Ruimtelijke hoofdstructuur	16
4.4 Bebouwing en beeldkwaliteit	18
5 Verkeer	20
5.1 Verkeersstructuur	20
5.2 Parkeren	20
6 Milieuaspecten	21
6.1 Duurzaamheid	21
6.2 Geluid	21
6.3 Bodemkwaliteit	22
6.4 Externe veiligheid	22
6.5 Bedrijven en milieuzonering	23
6.6 Leidingen/energie	23
6.7 Luchtkwaliteit	24
6.8 Flora en Fauna	24

7	Waterhuishouding	27
	7.1 Inleiding	27
	7.2 Waterbeleid	27
	7.3 Conclusie en Ontwerp	29
8	Juridische aspecten	31
	8.1 Opbouw van het plan	31
	8.2 Bestemmingsregeling	31
9	Handhaving	32
10	Economische uitvoerbaarheid	33
11	Overleg	34
12	Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	35

concern



Afbeelding 1: Plangebieden Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg. Bron: Citydisk.



Afbeelding 2: Luchtfoto met grens plangebieden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding van dit bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling van negen patiowoningen in het plangebied **Bloemhoefstraat** en de ontwikkeling van vijf woningen en de restauratie van het café-restaurant in het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** in Nederwetten.

1.2 Plangebieden

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** en mogelijk gemaakt. De plangebieden liggen in de dorpskern van Nederwetten.

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** wordt aan de noordzijde begrensd door de Hoekstraat, de grens aan de oostzijde wordt gevormd door Pakhuispad en de kavel Hoekstraat 33a en de zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Soeterbeekseweg. (Zie afbeelding 1 en afbeelding 2)

Het plangebied **Bloemhoefstraat** wordt aan de noordzijde begrensd door de kavel Bloemhoefstraat 21, aan de westzijde door de kavels Bloemhoefstraat 13 tm 17, aan de zuidzijde door de kavel Bloemhoefstraat 11 en aan de oostzijde door de kavels aan Ten Hout (huisnummer nr 2 tm 10). (Zie afbeelding 1 en afbeelding 2)

De exacte grenzen van de plangebieden zijn vastgelegd op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

1.3 Vigerende bestemmingsregelingen

In de plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** is op dit moment het bestemmingsplan "Nederwetten" (vastgesteld d.d. 26-6-2008 en goedgekeurd door GS d.d. 20-01-2009) van toepassing.

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** heeft een horecabestemming. De realisering van vijf woningen past niet binnen de bij de bestemming behorende voorschriften.

Het plangebied **Bloemhoefstraat** heeft een woondoeleindenbestemming met één bouwvlak. De realisering van negen woningen past niet binnen de bij die bestemming behorende voorschriften.

Het ruimtelijke beleid dat is neergelegd in het bovenstaande bestemmingsplan wordt met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg' vervangen.

Het bestemmingsplan 'Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg' vormt het juridisch bindende kader voor het toelaatbaar ruimtelijk gebruik van gronden binnen het plangebied dat is vastgelegd op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de toelichting, de voorschriften, de bijlagen en de plankaart.

In het eerste hoofdstuk van de toelichting wordt de aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het doel uiteengezet. Ook gaat dit hoofdstuk in op delen van het vigerende bestemmingsplan die door het bestemmingsplan 'Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg' vervangen worden. Het tweede hoofdstuk behandelt het rijks-,

provinciaal en gemeentelijke beleid welke van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. Het derde hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied waarbij diverse onderwerpen aan bod komen om zodoende een juiste belangenafweging voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied te kunnen maken. De ruimtelijke inrichting komt eveneens in dit hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk 4 worden verschillende omgevingsaspecten toegelicht.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de voorschriften vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. Op de kaart met een schaal van 1:1000 is de rechtsgeldige plangrens ingetekend.

concern

2 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg**. Wat in dit bestemmingsplan is vastgelegd past binnen de beleidskaders van de onderstaande beleidsdocumenten. Daar waar sprake is van afwijking van het relevante beleid zal dit gemotiveerd worden aangegeven. De verschillende alinea's zijn gerangschikt naar onderwerp en naar verantwoordelijke overheidslaag.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld en wordt er uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Voor heel Nederland is een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

De nota zorgt ervoor dat water als een structurerend principe, een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking. Er wordt voorzien in voldoende aanbod van ruimte voor stedelijke functies, waarbij voldaan wordt aan de vraag. Gemeenten krijgen de ruimte om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. De infrastructuur en het groen worden hierbij optimaal benut en in samenhang ontwikkeld.

De Nota Ruimte zet in op 'ontwikkeling' in plaats van 'ordening', waarbij het bestemmingsplan een centrale rol toegewezen krijgt. De provincies hebben het voortouw om dit beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren in hun streekplannen. De ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving dienen op deze wijze door de provincie en de gemeente een gezicht te krijgen.

De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande bebouwde gebieden in de gemeente Nuenen Gerwen en Nederwetten is: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'.

De revitalisering-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote(re) steden.

Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

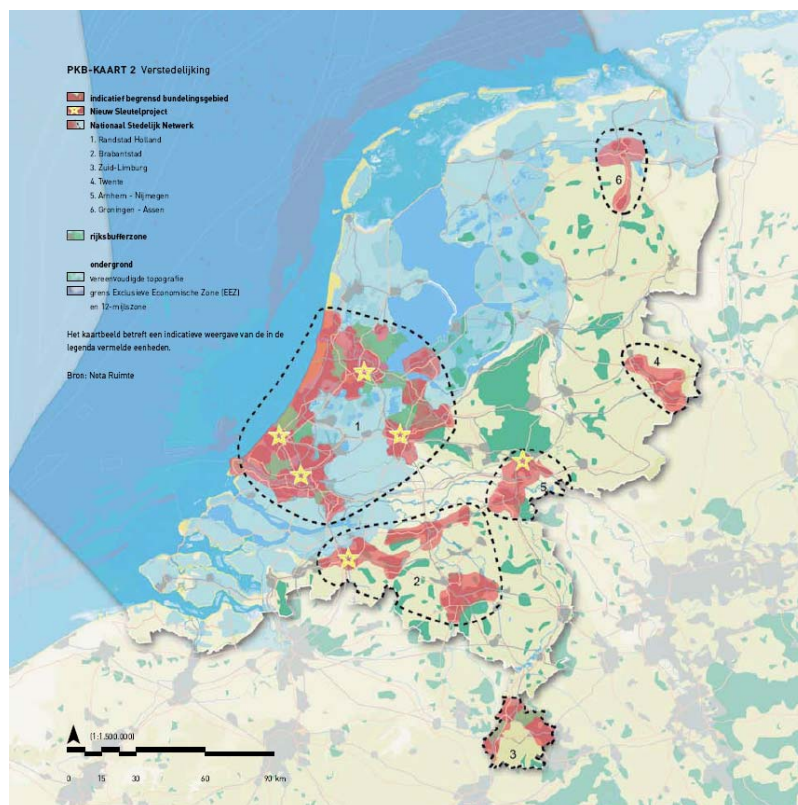
Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk. In het document worden de PKB's ingedeeld in drie categorieën: "netwerken en steden", "water en groen" en "gebieden en thema's". Bij planvoorbereiding dient getoetst te worden of het project bij kan dragen aan de realisering van de PKB's, of dat er mogelijk conflicten zijn tussen de PKB's en het plan(voornemen).

De volgende PKB's (nummer 1,9 en 12) zijn van belang voor de projecten **Bloemhoefstaat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg**:

- [1] Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid. Het beleid in de Nota Ruimte voor dit nationaal belang is gericht op versterking van de economische groei en de internationale concurrentiepositie van Nederland. De groei van de Nederlandse bevolking en economie, de verdergaande individualisering en de toenemende mobiliteit leiden tot een steeds grotere onderlinge samenhang tussen steden en stedelijke gebieden. Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Binnen elk van de nationale stedelijke netwerken geeft het rijk in de Nota Ruimte een aantal gebieden aan om de verstedelijking te bundelen. De verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking moet ten minste gelijk blijven. Dit draagt bij aan versterking van de economische positie van de (steden van de) nationale stedelijke netwerken en aan het draagvlak voor voorzieningen in en bij de steden. Op PKB-kaart 2 zijn deze bundelingsgebieden voor verstedelijking indicatief aangegeven. De provincies leggen de begrenzing van de bundelingsgebieden vast in de streekplannen. Provincies en (samenwerkende) gemeenten vullen het verstedelijkingsbeleid in de bundelingsgebieden nader in. De provincies moeten kunnen aantonen dat de bundelingspercentages voor woningen, bedrijventerreinen en arbeidsplaatsen ten minste gelijk blijven en de bundelingsgebieden daarmee ten minste hun positie behouden. Het rijk zal dit beoordelen" (§ 2.2.3.3 Nota Ruimte).

Nederwetten ligt in het economische kerngebied "Brabantstad" (zie afbeelding 3: PKB-kaart 2 Verstedelijking). De ontwikkeling van de twee plangebieden binnen de kern van Nederwetten past binnen dit beleid van bundeling.



Afbeelding 3: PKB-kaart 2 Verstedelijking.

- [9] *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid*. Het plan voldoet aan de hiervoor gestelde normen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.
- [12] *Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit*. Binnen het plan is er veel aandacht voor een kwalitatief hoogwaardig watersysteem. Dit systeem wordt uiteengezet in hoofdstuk 7.

AMvB Ruimte

De rijksoverheid heeft algemene regels ter inzage gelegd die van belang zijn voor de ruimtelijke ordeningspraktijk. Deze regels zijn opgenomen in de AMvB Ruimte. Het ontwerp van deze AMvB heeft tot en met 30 augustus 2009 ter inzage gelegen. Bij nieuwe bestemmingsplannen moet al met dit ontwerp rekening gehouden worden.

Wat opvalt, zijn de specifieke regels over zogenaamde rijksbufferzones. In die zones mogen bestemmingsplannen geen bestemmingen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. In de AMvB wordt precies omschreven welke bestemmingen dat zijn, zoals Wonen. Bij de AMvB zijn kaarten van de rijksbufferzones gevoegd. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor nationale landschappen.

De locaties **Bloemhoefstaat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** en hebben geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van de AMvB Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat de plannen daarmee niet in strijd zijn met de AMvB Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002

Het Streekplan Noord-Brabant 2002 (Brabant in Balans, 22 februari 2002) is van belang op provinciaal niveau. De provincie streeft ernaar Brabant verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn. Met betrekking tot verstedelijking is het beleid van de provincie gericht op concentratie zodat sterke steden ontstaan en het landelijk gebied niet dichtslibt.

Op 3 december 2004 hebben Provinciale Staten de eerste partiële herziening van het Streekplan 2002 vastgesteld. Het streekplan is op onderdelen herzien, waaronder de verruiming van woningbouw in de kleine kernen in de landelijke regio's.

De gemeenten in landelijke regio's mogen voorzien in extra woningen (=woningen bovenop het aantal dat nodig is om te bouwen voor migratiesaldo-nul) ten behoeve van de huisvesting van nader aangewezen bijzondere doelgroepen, zoals jongeren/starters op de woningmarkt en ouderen.

Begin 2006 is een tweede herziening van het streekplan vastgesteld. De tweede herziening betreft voornamelijk een aanpassing in het provinciaal ruimtelijk beleid over de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten om af te wijken van het Streekplan 2002. Dit heeft geen gevolgen voor de geplande ontwikkelingen.

In het streekplan is bepaald dat voor stedelijke regio's een uitwerkingsplan wordt opgesteld. Voor de regio Eindhoven is een dergelijk uitwerkingsplan opgesteld in de vorm van het 'Regionaal Structuurplan regio Eindhoven' (RSP). Gedeputeerde Staten hebben het plan 8 maart 2005 goedgekeurd en zodoende heeft het RSP de functie als 'Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant'.

De provincie heeft tevens in maart 2005 een Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Het provinciale uitwerkingsplan is gebaseerd op het RSP en is nagenoeg identiek.

Op de plankaart behorende bij het Provinciaal Uitwerkingsplan maken de plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** onderdeel uit van het stedelijke gebied van Nuenen met als doel 'beheer en intensivering'.

Het RSP vormt samen met het Provinciaal uitwerkingsplan het formele toetsings- en ontwikkelingskader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid in de regio Eindhoven.

2.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

De gemeente Nuenen Gerwen en Nederwetten maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE heeft een Regionaal Structuurplan opgesteld. Het Regionaal Structuurplan sluit aan bij het Streekplan Noord-Brabant en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant. Het uitwerkingsplan is gelijktijdig met het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven opgesteld.

De gemeente Nuenen Gerwen en Nederwetten is gelegen in het Middengebied van de regio Eindhoven. Met betrekking tot compacte stadsopbouw, stedelijke kwaliteit en samenhangende stedelijke structuur van de stadsregio biedt het optimaal benutten van dit Middengebied perspectief. Bij het overwegen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het Middengebied vormt de centrale ligging van het gebied ten opzichte van beide binnensteden (Eindhoven en Helmond) een belangrijk positief punt, zeker vanuit het oogpunt van mobiliteitsbeheersing. Daarnaast verdient de zorg voor de landschappelijke kwaliteit van het Middengebied de aandacht.

Hieronder worden per thema relevante beleidsaspecten genoemd welke bij de actualisering van de bestemmingsplannen aan bod zouden moeten komen. Het SRE kiest voor zuinig ruimtegebruik, tot uitdrukking komend in geconcentreerd bouwen in uitleggebieden en voor inbreiding boven uitbreiding. Structuurversterking en kwaliteitsverhoging moeten voorop staan bij het toevoegen van woningen aan kernen. Van revitalisering van bestaande bedrijventerreinen wordt een positief effect op de regionale economie verwacht. Adequaat beheer en revitalisering kunnen nieuwe ruimteclaims verminderen.

De plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** zijn in het RSP opgenomen in de kern van Nederwetten als stedelijk gebied met als doel 'beheer en intensivering'. De voorgestelde plannen voor woningbouw op de locatie zijn zodoende passend binnen het regionaal ruimtelijk beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Om te kunnen blijven voorzien in de Nuenense vraag naar woon- en werklocaties is in mei 1999 door de gemeente Nuenen een structuurplan vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op hoe Nuenen de eigen plaats in de stadsregio op duurzame wijze vervult.

Nuenen Gerwen en Nederwetten is een groene woongemeente waar ruimte voor wonen en werken dient te worden gezocht zonder de meerkernigheid en identiteit prijs te hoeven geven. In de voorkeursvariant 'Groene geleiding' is de kern Nuenen door groene zones gescheiden van de nabijgelegen kernen Gerwen en Eeneind. Nederwetten blijft ook een aparte kern.

De mogelijkheden om aan de vraag naar woningen te voldoen zijn in eerste instantie te zoeken door inbreiding en op lange termijn door uitbreiding. Ontwikkeling van de plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** past in dat streven. In algemene zin wordt daarover nog opgemerkt dat verdichtinglocaties in de kom benut dienen te worden voor versterking van de groene sfeer door deze zoveel mogelijk gelijktijdig met de stedelijke verdichting te ontwikkelen.

Structuurvisie Nuenen c.a.

In dit beleidsstuk wordt een visie gegeven op hoe Nuenen de eigen plaats in de stadsregio op duurzame wijze in kan vullen. Uitgangspunt daarbij is de meerkernigheid in de gemeente en de eigenheid van deze kernen. De gemeente Nuenen kiest voor het zoveel mogelijk in stand houden van het oude dorpskarakter. Ook de kern Nederwetten zal zoveel mogelijk intact worden gelaten. De eigenheid van Nederwetten wordt gegarandeerd door een beperkte groei en het beperken van doorgaand verkeer.

Woonvisie 2005+

In de Woonvisie geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen. Maar het is meer dan een visie, het omvat tevens een uitvoeringsprogramma. Het gemeentelijk woningbouwprogramma is vertaald naar de kernen, waarbij zoveel mogelijk invulling is gegeven aan de woningbehoefte per kern, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor Nederwetten is aangegeven dat de eigen woningbehoefte voor de periode 2005-2014 ongeveer 30 woningen bedraagt. De beschikbare plancapaciteit is ruim toereikend om in de woningbehoefte te voorzien. Deze capaciteit zal geleidelijk benut worden. Om de leefbaarheid door middel van een evenwichtige leeftijdsopbouw in Nederwetten te behouden cq te verbeteren is een structurele uitbreiding van Nederwetten tot ca. 1.200 inwoners noodzakelijk.

De binding aan de kern is hoog. Met name ouderen verhuizen niet snel naar een andere kern en verhuizen ook niet snel naar een meer passende (huur)woning. De behoefte aan extra 0-tredenhuurwoningen is dan ook moeilijk met zekerheid in te schatten. Voorlopig wordt aangenomen dat er nog wel een aanvullende behoefte bestaat aan 0-tredenhuurwoningen. Omdat deze woningen multifunctioneel gebouwd worden, kunnen zij eventueel ook aan andere doelgroepen worden verhuurd als mocht blijken dat de behoefte onder senioren (nog) niet manifest is.

In de Woonvisie wordt voor het plangebied **Bloemhoefstraat** als richtlijn gegeven ca.10 woningen. Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** wordt in de woonvisie niet genoemd.

Welstandsnota

Welstandsbeleid ligt in het verlengde van structuurvisies, bestemmingsplannen en andere ruimtelijke beleidsstukken. Het welstandsbeleid vormt daarop een aanvulling en heeft meer de trekken van een beheersinstrument voor bestaande gebieden. Toch is welstandsbeleid ook een instrument voor vernieuwing en verbetering met name van bestaande gebieden.

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** valt in de welstandsnota onder het gebiedstype (historische) dorpsgebieden en linten. In de gebiedsbeschrijving van de welstandsnota staat dat 'dit gebiedstype gekenmerkt wordt door een langere periode van ontwikkeling, een relatief open en kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen. Dit gebiedstype heeft een hoge belevingswaarde, zijn de dragers van de streekkenmerken en vertellen van hun geschiedenis en cultuur.'

Het plangebied **Bloemhoefstraat** valt onder het gebiedstype individuele woningbouw. In en rondom historische kernen heeft in de loop van de tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode beslaat, is de bebouwing gevarieerd van karakter. De bebouwing bestaat overwegend uit woningen, waarbij verschillende typen voor komen. De woningen zijn veelal één tot twee lagen met kap hoog. De welstandseisen die hiervoor zijn opgesteld, zijn voor kleine projecten tussen de bestaande bebouwing. De welstandsnota geeft geen specifieke criteria voor versholten grotere ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing. In het algemeen geldt aan de voorkant van bebouwing een hoger toetsingsniveau dan aan de achterkant.

3 Historie

3.1 Ondergrond / geomorfologie

De regio Eindhoven is gesitueerd in zuidoostelijk Noord-Brabant en bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Son c.a. en Veldhoven. Het gebied ligt ingeklemd tussen de regio's Peelhorst, Kernpeel, Grenskempen en Dommel en Aa. De regio ligt voor het merendeel binnen een relatief laag gelegen gebied, de zogenaamde Centrale Slenk. De enigszins golvende bodem is grotendeels gevormd tijdens het Pleistoceen en bestaat uit zand met plaatselijk dunne leemlagen, voornamelijk gesitueerd onder dekzanden. In de beekdalen is tijdens het Holoceen klei en leem afgezet en ontwikkelde zich verspreid in de dalen veen. Plaatselijk komen nog kleinschalige veen- en heiderelicten voor.

De regio Eindhoven is in haar huidige verschijningsvorm globaal te dateren uit de periode 1300-1940, waarbij de oude ontginningen dateren uit de Middeleeuwen tot ongeveer 1700, en de jonge ontginningen uit de periode 1850-1940. De opvallend sterke verstedelijking in en rond Eindhoven en Helmond dateert voornamelijk uit de periode 1875-1965. Tot omstreeks 1850 heeft het gebied een grote continuïteit gekend.

Vandaag de dag is de landschappelijke verscheidenheid, hoewel gefragmenteerd, herkenbaar gebleven, maar de explosieve groei van Eindhoven en Helmond heeft de regio in sterke mate versteend en domineert in ruimtelijk opzicht het gehele gebied.

3.2 De ontstaansgeschiedenis

Nederwetten is ontstaan in de twaalfde eeuw als ontginningsdorp bij de Priorij Hooidonk, die in 1146 werd gesticht. De kern is gelegen op een driesprong, die het kasteel Soeterbeek, de priorij Hooidonk en de kern Nuenen met elkaar verbindt. Tegenwoordig nog herkenbaar als de splitsing Hoekstraat en Soeterbeekseweg.

De historische wegenstructuur als de Hoekstraat, Kerkhoef en Zandstraat is nu herkenbaar door de hieraan gelegen oudere panden. Hoewel in de loop van de tijd de bebouwing langs deze historische wegen is verdicht staan de verschillende panden echter nog steeds op ruime kavels, hetgeen kenmerkend is voor Nederwetten. De kern heeft nog steeds de karakteristieken van een oud lint. Centrumvorming en aaneengesloten bebouwing is beperkt gebleven.

In de naoorlogse periode heeft ten noorden en zuiden van de Hoekstraat geleidelijk planmatige uitbreiding plaatsgevonden. De bestaande bebouwing is verder verdicht en de oude structuur is aangevuld met nieuwe straten. Een voorbeeld hiervan is De Koppel – Ten Hout. Ook worden vrijgekomen achterterreinen benut voor verdere verdichting, zoals de Willem Sengershof. Hier zijn achter de bestaande bebouwing, aan een doodlopend straatje een aantal vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd.

De woonkwaliteit van de kern wordt bepaald door laagbouw, een ruime opzet, afwisseling en een grote gemeenschapszin. De nabijheid van het kleinschalige buitengebied en de verweving van het landschappelijk groen in de dorpsstructuren, zorgen voor een bijzonder landschappelijk decor.

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** ligt in het hart van Nederwetten aan de driehoekige ruimte op de kruising van de Hoekstraat en Soeterbeekseweg. Beide wegen zijn historische linten met een relatief open en kleinschalige bebouwing met een variatie aan stijlen. Op de hoek, in de zichtas ligt het café-restaurant. Het hoofdgebouw hiervan is aangewezen als gemeentelijk monument.

Het plangebied **Bloemhoefstraat** ligt ten noorden van het hart van Nederwetten, in het deel met voornamelijk naoorlogse bebouwing. De Koppel en Ten Hout zijn nieuwe straten waarmee in de naoorlogse periode de structuur van Nederwetten is verdicht. Langs deze straten, en langs de Bloemhoefstraat staan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen op ruime en langgerekte kavels, met in het binnengebied de voormalige kwekerij.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Nota Belvédère

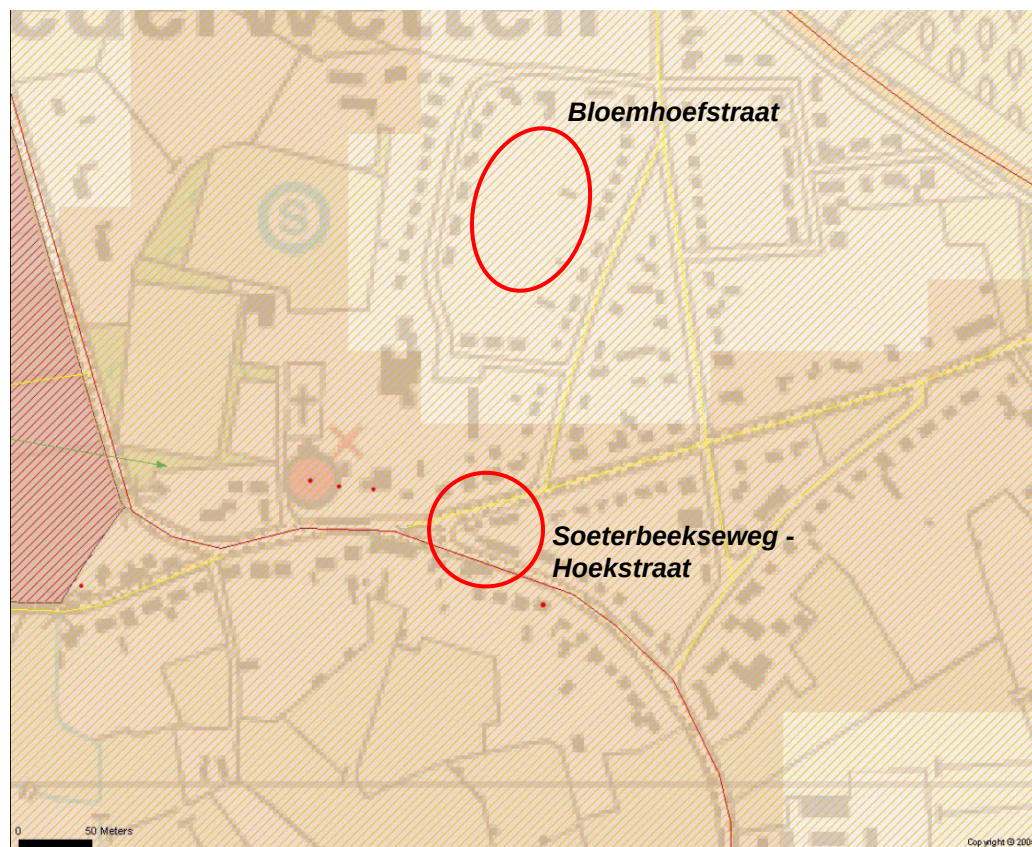
In de nota Belvédère is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het culturele erfgoed. De gemeente Nuenen noch één van beide plangebieden is aangewezen als Belvédère gebied.

Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europese verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit verdrag regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond de ruimtelijke ordening. Het verdrag bepaalt tevens dat de veroorzaker van bodemverstoringen het archeologisch onderzoek moet financieren.

Cultuurhistorische hoofdstructuur Noord Brabant

De provincie heeft het ruimtelijk erfgoed in 2002 opgenomen op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (Zie afbeelding 4). Deze is in 2006 geactualiseerd. De kaart is het provinciale kader voor verankering van cultuurhistorische waarden in het ruimtelijk beleid.



Legenda

Historische Bouwkunst

• WIP

• Rijksmonument

Historische Stedenbouw

■ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht

■ Zeer hoog

■ Hoog

■ Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

■ Zeer hoog

■ Hoog

■ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

— Zeer hoog

— Hoog

— Redelijk hoog

Historisch Groen

▲ Monumentale Bomen

■ Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

—

—

—

Archeologische Monumenten

■

Indicatieve Archeologische Waarden

■ Hoog of middelhoog

■ Laag

■ Geen gegevens

Topografie

Afbeelding 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Bron: Provincie Noord Brabant.

Op de kaart valt af te lezen dat plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** behoort tot een 'hoge of middelhoge' archeologische verwachtingswaarde. De kans op archeologische vondsten in dergelijk gebieden is groot.

Het plangebied **Bloemhoefstraat** behoort tot een 'lage' archeologische verwachtingswaarde. De kans op archeologische vondsten in dergelijk gebieden is klein.

De Hoekstraat en Bloemhoefstraat zijn historische geografische lijnen met een 'redelijk hoge' waarde. De Soeterbeekseweg is een historisch geografische lijn met 'zeer hoge' waarde. De historische geografie vertegenwoordigt de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Voorbeelden zijn dijken en kaden en de patronen van wegen en waterlopen. Beide plangebieden behoren tot een historische geografisch vlak (kleinschalige oude ontginning) met 'hoge' waarde. Op de kaart zijn de structuren opgenomen die deze historische groei nog goed illustreren. Deze structuren dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.

Binnen het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** staat het hoofdgebouw van een café-restaurant dat cultuurhistorisch waardevol is. Dit gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument.

3.4 Archeologisch onderzoek

Voor de ontwikkelingen van de plangebieden **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** en **Bloemhoefstraat** is in september 2009 door SOB Research archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen gedaan. De samenvatting, conclusie en aanbeveling van dat rapport luidt als volgt:

Samenvatting en conclusies

Aanleiding tot het archeologisch onderzoek vormt de ontwikkeling van het plangebied **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** met overwegend woningbouw in het centrum van Nederwetten (Gemeente Nuenen). Het plangebied **Bloemhoefstraat** beslaat een oppervlakte van circa 3300 vierkante meter. De ontwikkeling in dit plangebied betreft de bouw van circa 10 woningen. Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** beslaat een oppervlakte van circa 900 vierkante meter en de ontwikkeling in dit plangebied betreft de restauratie van het bestaande hoofdgebouw, dat aangewezen is als Gemeentelijk Monument, en het vervangen van de bestaande bijgebouwen door 5 woningen en een parking.

Als gevolg van de te voorziene bodemingrepen (graaf- en bouwwerkzaamheden) zouden mogelijk archeologisch relevante horizonten kunnen worden verstoord. Op basis van het vigerende landelijke (o.m. Monumentenwet 1988 / Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 en de KNA 3.1) en het provinciale beleid moest daarom een verantwoorde inschatting en afweging worden gemaakt van de mogelijk in het geding zijnde archeologische belangen.

Hier toe is door SOB Research, in opdracht van Van Santvoort architecten b.v., een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) uitgevoerd. Dit met het doel om de geologische opbouw, de intactheid van de bodem en de kans op de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden vast te stellen.

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek, waarbij de beschikbare archeologische, historische en geologische informatie werd geraadpleegd en geanalyseerd, is een Archeologisch Verwachtingsmodel voor het onderzoeksgebied opgesteld.

De toetsing van het Archeologisch Verwachtingsmodel heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig). Hierbij zijn 9 boringen uitgevoerd, 5 binnen het plangebied **Bloemhoefstaat** en 4 binnen het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** tot op een diepte van minimaal 1 meter beneden het maaiveld en maximaal 1,6 meter beneden het maaiveld.

Op basis van de gegevens van het booronderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van de onderzoeksgebieden sprake is van een verstoord esdek (Aan1) of opgebrachte grond (Aan/ Ap) op een eventueel intact esdek (Aan2) op zwak tot matig lemig dekzand (C) (Formatie van Twente). Het tijdens het booronderzoek aangetroffen geologisch profiel was op hoofdlijnen overeenkomstig het profiel dat op basis van het Archeologisch Verwachtingsmodel kon worden verwacht. Het grootste deel van het onderzoeksgebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** was subrecent vergraven tot in het dekzand, vermoedelijk in het kader van de bouw van de hier aanwezige gebouwen.

Aanbevelingen

Ter plaatse van de onderzoeksgebieden zal woningbouw worden gerealiseerd. Hiertoe zullen, naast woningen, parkeerplaatsen en groenstroken worden aangelegd. Tevens zullen rioleringen worden aangelegd. Hierbij zal de bodem worden verstoord, door graafwerkzaamheden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan ten aanzien van het plangebied **Bloemhoefstraat** het volgende worden aanbevolen. Er zijn geen aanwijzingen dat het bodemprofiel hier dusdanig verstoord is dat er geen kans meer bestaat op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Onduidelijk is wat voor type archeologische vindplaats kan worden aangetroffen. Er dient bij een verdere kartering dus te worden uitgegaan van 'het minst gunstige scenario', dat wil zeggen de aanwezigheid van een archeologische vindplaats met een lage vondstdichtheid, of het ontbreken van een vondstlaag.

Karterend booronderzoek is, volgens de aan de KNA gelieerde Leidraad Karterend Booronderzoek (Tol et al, 2006), alleen een geschikte prospectiemethode wanneer per definitie sprake is van de aanwezigheid van een archeologische laag, en/of een vondstdichtheid die matig hoog of hoog is. Bij vindplaatsen met een lage vondstdichtheid, of bij gebrek aan een vondstlaag, is het graven van proefsleuven de enige geschikte prospectiemethode.

Daarom wordt aanbevolen om ter plaatse van dit onderzoeksgebied door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven meer duidelijkheid te verkrijgen over de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van archeologische resten. Voorafgaand aan dit onderzoek dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat wordt goedgekeurd door de Bevoegde Overheid inzake archeologie.

4 Ruimtelijke en functionele karakteristiek

4.1 Inleiding

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** ligt midden in het dorp Nederwetten, waar de Hoekstraat en de Soeterbeekseweg samenkomen. Hier staat het café-restaurant en achterliggende aanbouwen (feestzaal). Op deze locatie wordt het huidige hoofdgebouw gerestaureerd en de bijgebouwen vervangen voor vijf woningen. De centrale plek in het dorp vraagt om een bijzondere invulling die recht doet aan de betekenis van de plek en aansluit op de dorpsfeer.

Het plangebied **Bloemhoefstraat** is het terrein van een voormalige kwekerij gelegen achter de woningen aan de Bloemhoefstraat, Bloemhoeve, Ten Hout en De Koppel. Op deze locatie komt een hofje met ongeveer negen patiowoningen, passend bij het dorps karakter van Nederwetten.

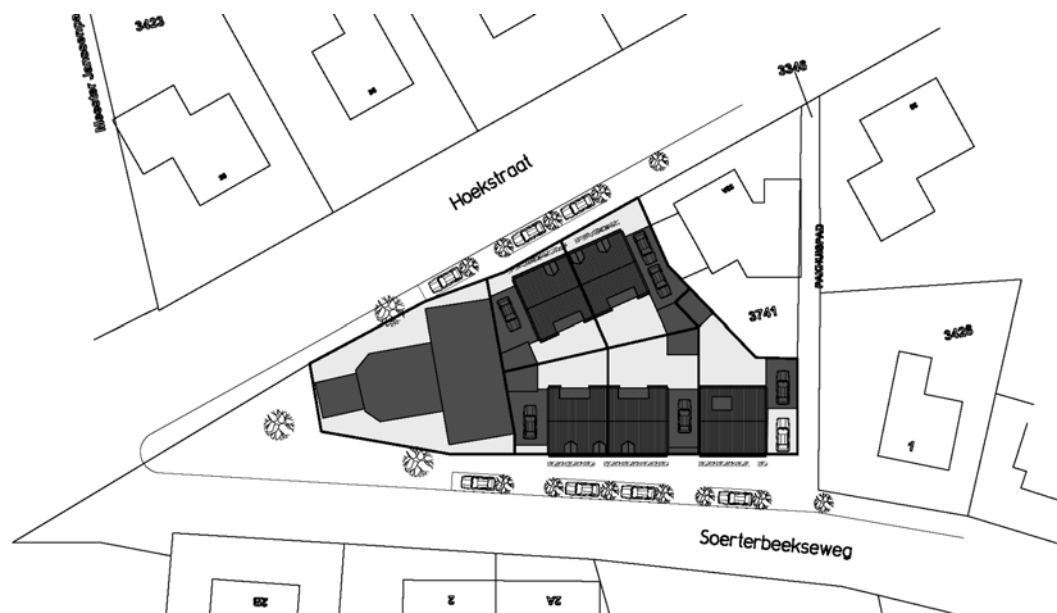
4.2 Beschrijving plangebieden

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** ligt op een bijzondere plek in Nederwetten, op de kruising van twee historische linten. Op de hoek, in de zichtas ligt het café-restaurant, met achterliggende feestzaal. Het hoofdgebouw is cultuurhistorisch waardevol en aangewezen als gemeentelijk monument. De achtergelegen aanbouwen (feestzaal) zijn van een latere datum en hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Ter plaatse van deze aanbouwen worden vijf woningen ontwikkeld. Het plangebied wordt begrensd door de Soeterbeekseweg, Hoekstraat, Pakhuispad en de kavel Hoekstraat 33a.

Het plangebied **Bloemhoefstraat** is het terrein van een voormalige kwekerij gelegen achter de woningen aan de Bloemhoefstraat, Bloemhoeve, Ten Hout en De Koppel. Het plangebied kan alleen via de Bloemhoefstraat worden ontsloten. Het toegangspad naar het plangebied ligt naast Bloemhoefstaat 15a. De randen van het plangebied worden bepaald door achterkanten van de omringende kavels. Vanuit de locatie zijn geen doorzichten naar de omgeving, anders dan via het toegangspad.

4.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ontwikkeling van het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** voegt zich naar de huidige situatie. Het hoofdgebouw dat in de zichtas van de splitsing van de twee straten ligt blijft behouden. Ter plaatse van de aanbouwen worden vijf woningen ontwikkeld. Deze voegen zich in afmetingen en architectuur naar de naastgelegen bebouwing. De huidige rooilijn blijft behouden, de woningen liggen niet verder naar voren dan de huidige aanbouwen.



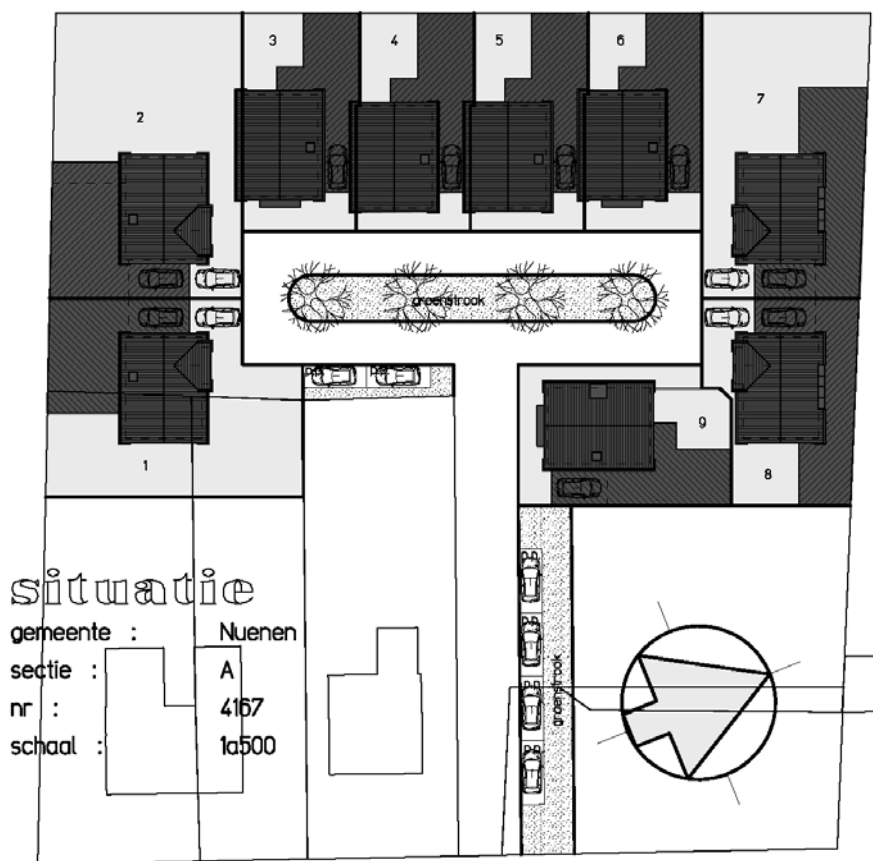
Afbeelding 5: Voorlopig plan Hoekstraat - Soeterbeekseweg.

In het plangebied **Bloemhoefstraat** worden 9 woningen gerealiseerd in een woonmilieu dat aansluit bij het dorpse karakter van Nederwetten. De ontwikkeling van de Bloemhoefstraat past in de ontwikkeling waarin vrijgekomen achterterreinen worden benut voor de bouw van nieuwe woningen. Door de ligging heeft de ontwikkeling een beperkte invloed op het oude dorpskarakter van Nederwetten. Het is een verdichting binnen de stedenbouwkundige structuur, die verscholen gaat achter de huidige bebouwing aan de omringende straten.

Het plangebied kan alleen via de Bloemhoefstraat ontsloten worden en vormt geen nieuwe verbinding in het stratenpatroon. In de vormgeving van de ontsluiting dient dit tot uiting te komen. De aansluiting op de Bloemhoefstraat dient een bescheiden karakter te hebben, in de vorm van een erftoegangspad. De toegang is ook meteen de zichtas op een deel van de woningen.

De randen van het plangebied worden bepaald door achterkanten van de omringende kavels. Vanuit de locatie zijn geen doorzichten naar de omgeving, anders dan via het toegangspad. De oriëntatie van de nieuwe woningen dient naar binnen gericht te zijn, en niet naar de randen. Door de bebouwing langs de rand te situeren ontstaat er centraal in de locatie ruimte voor een gemeenschappelijk groen hof, waar de woningen zich op oriënteren. In verband met hulpdiensten dient er in dit hof rond gereden kunnen worden, en een doodlopende straat vermeden worden.

Om de woningen geschikt te maken voor de doelgroep senioren is er in het ontwerp rekening gehouden met een volledig woonprogramma (inclusief slaapkamer en badkamer) op de begane grond. Dit heeft als consequentie dat er meer m² op de begane grond gebouwd moet worden dan gebruikelijk. De woningen zijn daarom allemaal voorzien van een ruime aanbouw die naast en achter de woningen ligt.



Afbeelding 6: Voorlopig plan Bloemhoefstraat.

Voor de hoeken van het hof zijn in het plan speciale hoekwoningen ontwikkeld. Deze woningen zijn met hun langsgevel naar het hof gericht. Deze hoekwoningen hebben een grotere aanbouw. Doordat de aanbouw grotendeels achter de woning ligt, verstoort dit het kleinschalige beeld niet. Bovendien zijn de hoekkavels zo groot dat er voldoende tuin / patio vrij blijft van bebouwing.

4.4 Bebouwing en beeldkwaliteit

De bebouwing in de twee plangebieden is helemaal afgestemd op het dorpse karakter van Nederwetten. Nederwetten kenmerkt zich door relatief open en kleinschalige bebouwing. De bebouwing is één tot twee lagen met kap hoog op enkele hogere uitzonderingen na. Variatie in architectuurstijl en traditioneel materiaal- en kleurgebruik overheersen het beeld.

Het twee bouwplannen zijn kleinschalige inbreidingen die zich, door de zorgvuldig gekozen schaal- en maatverhoudingen, naadloos en ogenschijnlijk vanzelfsprekend in het dorpse weefsel van Nederwetten voegen.

Het plangebied **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** is vanwege zijn centrale ligging in de dorpskern bijzonder geschikt voor de ontwikkeling van een aantal starterswoningen. Het oorspronkelijke restaurant, dat is aangewezen als gemeentelijk monument, wordt gerestaureerd en ingericht tot een op de dorpse schaal afgestemd grandcafé. Achter het monument worden, op de plaats van de feestzaal, vijf kleine woningen opgericht.



Afbeelding 7: Voorlopige gevelbeelden Hoekstraat - Soeterbeekseweg.

Om deze nieuwe volumes harmonieus in het straatbeeld op te nemen, is in het (bouw)plan op zorgvuldige wijze een spel gespeeld met goot- en nokhoogten, waardoor een geleidelijke overgang is bereikt tussen het oorspronkelijke restaurant en de verderop langs de beide straten gesitueerde vrijstaande woningen. Daarbij dient de bebouwing een uitstraling te hebben van een open bebouwingswand. De nieuwe woningen dienen ook visueel los te staan van het café-restaurant, om geen afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarden ervan.

In architectuur dienen de woningen aan te sluiten bij het café-restaurant. Dit betekent verticaliteit in de detaillering, zoals staande ramen met een onderverdeling en zorgvuldige (baksteen) detailleringen.

In het plangebied **Bloemhoefstraat** wordt een hofje ontwikkeld met circa 9 woningen. De woningen krijgen op de begane grond een volledig woonprogramma dat rond een patio is geprojecteerd en op de verdieping twee extra slaapvertrekken. Om het project aan te laten sluiten bij het dorpse karakter van Nederwetten worden de woningen opgetrokken in een traditionele architectuur, waarin verticaliteit, individuele uitstraling en afwisseling van de onderscheiden woningen de boventoon voeren. Alle woningen zijn georiënteerd op het gemeenschappelijk hof, welke wordt ontsloten aan de Bloemhoefstraat.



Afbeelding 8: Voorlopige gevelbeelden Bloemhoefstraat.

5 Verkeer

5.1 Verkeersstructuur

Het plangebied **Hoekstraat – Soeterbeekseweg** is goed toegankelijk via de bestaande wegen Soeterbeekseweg en de Hoekstraat. De woningen worden vanaf deze wegen ontsloten.

Om het plangebied **Bloemhoefstraat** toegankelijk te maken is er een aansluiting nodig op de het bestaande stratenpatroon. Deze aansluiting kan alleen op de Bloemhoefstraat gemaakt worden. Er kan geen doorgaande route gemaakt worden. In de vormgeving van de ontsluiting komt dit tot uiting. De aansluiting op de Bloemhoefstraat heeft een bescheiden karakter te hebben, in de vorm van een erftoegangspad.

5.2 Parkeren

Voor de parkeernorm zijn de uitgangspunten uit de ASVV 2004 gehanteerd. Voor het plangebied gelden de normen die worden gehanteerd voor een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Dat resulteert, voor de beide plangebieden in een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning voor woningen van de categorie middenduur en 1,7 parkeerplaats per woning voor woningen van de categorie goedkoop. Daarbinnen is het aandeel bezoekersparkeren 0,3 parkeerplaats per woning. Voor de horecavoorziening in het plangebied Hoekstraat- Soeterbeekseweg moet worden uitgegaan van 8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

Bij het toewijzen van parkeerplaatsen of bij parkeren op eigen erf dient er rekening te worden gehouden dat de toegewezen plaats bij afwezigheid van de eigenaar geen plaats biedt voor anderen. Bij woningen met garages en opritten zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de praktijk zal blijken dat een groot gedeelte van het theoretische aanbod niet wordt gebruikt. Daarom wordt de onderstaande berekeningswaarden gebruikt.

Parkeervoorziening	Theoretisch	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 m breed
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagebox	1	0,5	
Enkele oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit met garage	3	1,3	
Dubbele oprit met garage	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 m breed

6 Milieuaspecten

6.1 Duurzaamheid

Klimaatbeleid

In 1992 is in Rio de Janeiro het Raamverdrag klimaatverandering van de Verenigde Naties vastgesteld, oftewel het Klimaatverdrag. Als aanvulling op het Klimaatverdrag is in 1997 het Kyoto-protocol opgesteld. Industrielanden hebben zich hiermee verbonden om de uitstoot van broeikasgasen in 2008-2012 met gemiddeld 5% te verminderen ten opzichte van het niveau in 1990. Per land gelden uiteenlopende reductiepercentages. Na onderling overleg van de Europese Unie is per lidstaat de emissiereductie bepaald. Voor Nederland is bepaald dat de broeikasgasemissie in 2008-2012 met 6% is gereduceerd ten opzichte van 1990. De VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) heeft op 18 februari 2002, namens alle Nederlandse gemeenten het klimaatconvenant ondertekend. Hierin zijn afspraken opgenomen over de inzet van het Rijk, de provincies en de gemeenten.

In de nieuwe wijk dienen energiezuinige en comfortabele woningen gerealiseerd te worden. Met behulp van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is een wettelijke norm voor de te berekenen energiezuinigheid van 1 woning. De EPC is in 2006 aangescherpt van 1,0 naar 0,8.

Convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven"

De gemeente Nuenen heeft het convenant "Duurzaam bouwen Regio Eindhoven" ondertekend. Dit houdt in dat gestreefd wordt naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Verder zou gestreefd moeten worden naar methoden van gezamenlijke voorzieningen voor warmte en koeling en/of de actieve en passieve toepassing van zonne-energie.

Binnen het plangebied **Bloemhoefstraat** zal gebruik gemaakt worden van een warmtekoude opslaginstallatie, een milieuvriendelijk energiesysteem dat bestaat uit energieopslag in de bodem gecombineerd met warmtepompen en piekketels. Het voorziet in warmte en koude voor de locatie.

Binnen het plangebied **Bloemhoefstraat** worden ten behoeve van (gescheiden) inzameling van afval afdoende voorzieningen aangebracht in de openbare ruimte.

6.2 Geluid

De geluidzonering van verschillende wegen valt (deels) over het plangebied. Omdat het bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een of meerdere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, gelegen binnen een zone, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Resultaten en conclusie

Met behulp van de Standaard Reken Methode I (versie MRV 2006) is berekend op welke afstand de maatgevende 48 dB(Lden) contour van de weg ligt. Dit levert onderstaande resultaten:

Weg	Afstand tot 48 dB(Lden)	Woningen binnen contour	Afstand weg woning	geluidsbelasting
Eikelkampen	90 m	Nee		
Hoekstraat – 60	20 m	Nee		
Hoekstraat – 30	10 m	Ja	7 m	50 dB(Lden)
Soeterbeekseweg 60	27,5 m	Nee		
Soeterbeekseweg 30	15 m	Ja	7 m	52 dB(Lden)
Bloemhoefstraat	7,5 m	Nee		

Voor de gewenste woningbouw is dus geen ontheffing Wet geluidhinder noodzakelijk.

Wel dient bij de woningen op de locatie **Hoekstraat – Soeterbeekseweg** rekening gehouden te worden met extra gevelisolatie in verband met de langs deze woningen lopende 30 km/u wegen. Voor deze nieuw te bouwen woningen kan echter met relatief eenvoudige middelen aan de in het bouwbesluit geëiste binnenwaarde worden voldaan. De vereiste gevelisolatie is maximaal 5 dB hoger dan de minimaal vereiste waarde volgens het bouwbesluit.

Alternatieven om de geluidsbelasting te verlagen zijn voor deze locatie niet voorhanden.

6.3 Bodemkwaliteit

Het rijksbeleid ten aanzien van het beheer van de bodem is onderdeel van het milieubeleid en is verwoord in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001). Belangrijke elementen in het bodembeleid zijn het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

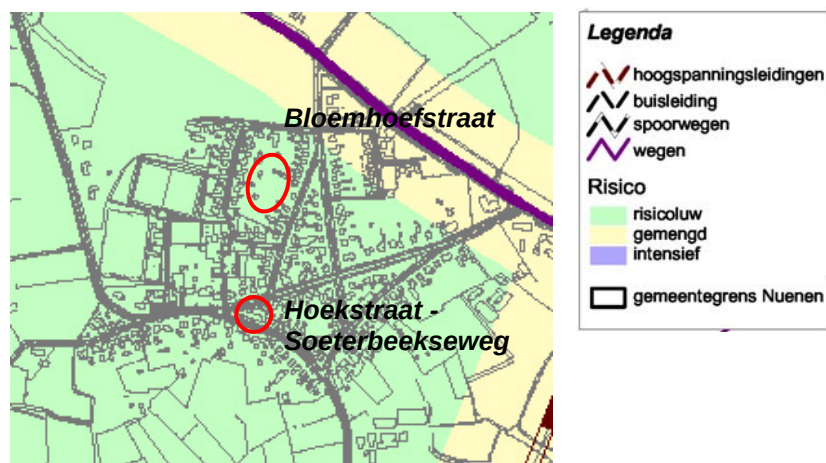
6.4 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen, hierna BEVI, in werking getreden. BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In het BEVI worden kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grens- en/of richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). In het besluit wordt het plaatsgebonden risico vertaald naar een vaste afstand vanaf een referentiepunt (risicobron) en de aanwezigheid van bebouwing dan wel de te projecteren bebouwing.

Daarnaast zijn in het BEVI zogeheten oriëntatiewaarden opgenomen ten aanzien van het groepsrisico.

In het kader van Ruimtelijke Ordening dienen de aanwezige externe risico's gekwantificeerd te worden.

1. De gemeente Nuenen heeft een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld met een bijbehorende risicokaart. Op de risicokaart (Zie afbeelding 9) liggen de locaties Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg in risicoluwe gebieden. Dit zijn vooral gebieden die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en activiteiten zoals wonen, recreatie, scholen en zorginstellingen. In een risicoluw gebied komen geen risicobronnen voor en zijn nieuwe risicovolle activiteiten uitgesloten. Als gevolg van het ontbreken van invloedsgebieden van risico's is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. In het geval van calamiteiten in de overige gebiedstypes is een goede dekking van de alarmeringssystemen (WAS) een voorwaarde. Specifieke locaties die in de gemeente Nuenen onder het risicoluwe gebied vallen zijn:



Afbeelding 9: Externe veiligheidsbeleidkaart.

Woonwijken

De gemeente Nuenen wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in woonwijken worden daarom geen bedrijven toegelaten die een externe veiligheidsrisico veroorzaken. In de woonwijken zijn dergelijke bedrijven ook nu niet aanwezig.

Buitengebied

In het buitengebied is het aantal aanwezige personen per oppervlak kleiner dan in de woonwijken. Het is echter een karakteristiek gebied voor Nuenen en het streven is dan ook om het buitengebied te beschermen tegen risico's door bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen. Daarom is ervoor gekozen om voor het buitengebied dezelfde ambitie als voor woonwijken te hanteren.

In of in de omgeving van de plangebieden bevinden zich geen verkooppunten van L.P.G. of andere gevaarbronnen (bijvoorbeeld buisleidingen) in het kader van het Besluit Externe Veiligheid. Ook liggen er in of in de omgeving van de plangebieden geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Er liggen geen contouren voor persoonlijk risico over of nabij beide plangebieden, noch strekt het aandachtsgebied voor groepsrisico zich uit over de plangebieden.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een bedrijvenlijst opgesteld die uitgaat van activiteiten, gerangschikt naar SBI-codes. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties.

In de lijst komen vier ruimtelijk relevante milieuaspecten aan bod: geur, stof, geluid en gevaar. De milieuzonering van de VNG is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen en kan daarom dan ook niet worden gebruikt bij het verlenen van milieuvergunningen. Wel kan de publicatie dienen als stappenplan voor bestaande situaties.

Op Hoekstraat 2 is een garagebedrijf, Occasion Centrum Nuenen, gevestigd. Dit bedrijf houdt zich bezig met de In- en verkoop van personenauto's vrachtauto's en bestelauto's. Deze bedrijfsactiviteiten (handel/reparatie van vrachtauto's) valt in categorie 3.2. Milieucategorie 3.2 kent een richtafstand van 100 meter.

De beide plangebieden liggen ruim buiten deze richtafstand en de milieuzonering van het bovengenoemde garagebedrijf is niet van invloed op de ontwikkeling van de beide plangebieden.

6.6. Leidingen/energie

Door de plangebieden lopen de gebruikelijk nuts leidingen zoals water, gas, elektra, CAI etc. met bijhorende gebouwen zoals trafo kasten.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 27,8 km (=15 nautische mijl) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen het radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Binnen de plangebieden zijn dergelijke hoge gebouwen en bouwwerken niet toegestaan.

6.7 Luchtkwaliteit

De wetgeving omtrent luchtkwaliteit is volop in beweging. Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling), d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing, met een terugwerkende kracht tot 4 mei 2005.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven.

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Nuenen 3 µg/m³ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

Ingevolge het Besluit Luchtkwaliteit 2005 Voor de luchtverontreiniging door zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat er in Nederland nauwelijks overschrijding van de normen plaatsvindt. Wel kan er in enkele specifieke lokale situaties sprake zijn van een (dreigende) normoverschrijding. Stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn wel relevant. Voor NO₂ worden in de gemeente Nuenen c.a. de normen die het Besluit luchtkwaliteit 2005 stelt op diverse plaatsen overschreden, met name langs de Europalaan, Smits van Oijenlaan en Collse Hoefdijk. De normen voor PM₁₀, met name die voor het aantal overschrijdingen van de gemiddelde etmaalconcentratie, worden op veel plaatsen in het zuiden van Nederland overschreden.

Voor NO₂ houdt het in acht nemen van de grenswaarden in, dat bij bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, getoetst wordt aan de grenswaarden voor 2010.

Voor PM₁₀ houdt het in acht nemen van de grenswaarden in dat bij bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken getoetst wordt aan de grenswaarden die gelden voor 2005. Omdat in de meeste gevallen hieraan niet kan worden voldaan moet worden aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om emissies zo ver mogelijk terug te dringen. Doorgaans zal een (grondige) analyse van de situatie inzake de luchtkwaliteit noodzakelijk zijn met een prognose voor de toekomst. Dit geldt overigens ook voor NO₂.

Bij de keuze van een prognosetermijn wordt aangesloten bij de praktijk voor geluidnormen, waarbij op basis van de Wet geluidhinder wordt gewerkt met een prognosetermijn van 10 jaar. Voor zowel geluid als lucht kan dan gewerkt worden met dezelfde verkeersprognoses.

In het kader van het bestemmingsplan Nederwetten (juni 2008) is met het CAR II-model, versie 5.0 voor de gemeente Nuenen berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat op trottoirniveau voor de kern Nederwetten geen overschrijdingen blijken.

6.8 Flora en Fauna

Flora en faunawet

Op 1 april 2002 is deze nieuwe wet in werking getreden en biedt een juridisch kader voor de bescherming van wilde dier- en plantensoorten in Nederland. De Flora- en faunawet bevat tevens de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en

Habitatrichtlijn. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met deze bepalingen. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame soorten, maar voor alle in het wild levende planten en diersoorten.

Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd.

Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied soorten voorkomen uit de 'strengere' categorie oftewel de rode lijstsoorten.

Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Beide richtlijnen vormen op Europees niveau bepalingen gericht op de bescherming van bijzonder waardevolle gebieden als bepalingen ter bescherming van zeldzame soorten. De richtlijnen hebben als doelstelling het beschermen en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde dier- en plantsoorten (soortenbescherming), maar ook het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur. Deze, op Europees niveau gerichte ecologische hoofdstructuur, wordt vormgegeven onder de naam Natura 2000.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

De plangebieden **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** liggen niet in of in de directe nabijheid van een Vogelrichtlijngebied of een Habitatrichtlijngebied.

Flora- en faunaonderzoek Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg Nederwetten

In oktober 2009 is door Samenwerkende Landschaps Advies Groep (SLAG) BV te Apeldoorn, Tiel, en Paterswolde een Flora- en faunaonderzoek (Flora- en faunaonderzoek Bloemhoefstraat / Soeterbeekseweg – Hoekstraat Nederwetten) uitgevoerd. De volgende conclusies zijn afkomstig uit dit onderzoek.

Conclusies

De plangebieden liggen niet in of in de omgeving van een beschermd gebied. Een negatief effect op beschermde gebieden als gevolg van het plan is uitgesloten.

Er werden geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen hiervan is onwaarschijnlijk.

Bedreigde fauna (Rode Lijst) werd niet aangetroffen en dit is ook niet te verwachten. Beschermde fauna is (mogelijk) aanwezig uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels en amfibieën.

Van tabel 1 zijn algemene soorten zoogdieren en amfibieën te verwachten. Soorten van tabel 1 zijn niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

Van tabel 2 zijn op beide locaties broedvogels te verwachten. Bij uitvoering van werkzaamheden in de broedtijd is de kans op negatieve effecten op broedvogels groot. Het verstoren van broedvogels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Werkzaamheden zoals kap en sloop dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt van circa 1 maart tot circa 1 augustus. Dit is echter afhankelijk van de soort. Latere broedgevallen zijn mogelijk, bijvoorbeeld van duiven (zie Natuurkalender op www.minlnv.nl). Op locatie **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** zijn kunnen broedvogels met een vaste rust- of verblijfplaats voorkomen in de vorm van Huismus en Gierzwaluw. Deze zijn jaarrond

beschermd. De aanwezigheid hiervan kon niet worden vastgesteld, vanwege de late onderzoeksperiode.

Van tabel 3 is het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen op locatie Bloemhoefstraat niet vastgesteld. Op locatie **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** zijn geen verblijfplaatsen in het najaar vastgesteld. Omdat geen onderzoek heeft plaatsgevonden in voorjaar en zomer, is het onderzoek onvolledig.

Met betrekking tot het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen is op locatie **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** aanvullend onderzoek noodzakelijk in een geschiktere periode van het jaar.

concern

7 Waterhuishouding

7.1 Inleiding

Voor het opstellen van dit bestemmingplan is door Roelofs Advies en Ontwerp een waterhuishoudkundige notitie voor de locaties **Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** opgesteld ten behoeve van de verplichte waterparagraaf.

7.2 Waterbeleid

Nationaal beleid

Het uitgangspunt van het waterbeleid in Nederland is de Vierde Nota Waterhuishouding. In deze nota zijn de beleidslijnen voor het beheer van de waterhuishouding voor de komende periode vastgelegd. Daarnaast geven de beleidsdocumenten Waterbeleid 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn Water verdere invulling aan het waterbeleid in Nederland.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

De kern van het Waterbeleid 21ste eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat we toelaten dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

De vierde nota waterhuishouding is het beleidskader voor de waterhuishouding. Er worden de volgende doelstellingen gegeven met betrekking tot de stedelijke watersystemen.

- Netwerk van watersystemen vormt samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbindingszone tussen stad en omliggend gebied;
- Bronnen van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen minimaliseren om een goede kwaliteit van water en waterbodem te verkrijgen;
- Neerslag wordt niet direct meer afgevoerd maar vastgehouden in oppervlakte water, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt voor specifieke doeleinden;
- Waterkringlopen moeten zo veel mogelijk gesloten zijn.

In de huidige nieuwbouwplannen wordt, op basis van de 4^e nota waterhuishouding (NW4), gestreefd naar het vergroten van de veerkracht van watersystemen. Hiervoor heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw de zogenaamde trits vasthouden-bergen-afvoeren geïntroduceerd. Dit houdt in dat voor een duurzame waterhuishouding de neerslag zo veel mogelijk moet worden vastgehouden in het gebied waar het valt, als dat niet kan wordt het water geborgen in een daartoe ingericht/aangewezen gebied in de buurt en wordt pas daarna afgevoerd naar een aangrenzend watersysteem of compartiment.

Provinciaal beleid

De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig en comfortabel kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling. De wijze waarop dat moet gebeuren wordt vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan (WHP).

Vanwege de ligging van de plangebieden in bestaand stedelijk gebied zal de nadruk liggen op het kernthema: "water in bestaand bebouwd gebied". Het waterbeheer was altijd gericht op het verminderen van de nadelige invloed van water op het bebouwde gebied door het bestrijden en voorkomen van wateroverlast. Inmiddels is echter ook duidelijk dat het bebouwde gebied een nadelige invloed heeft op het water. De provincie vindt dan ook dat voor het omgaan met water in bebouwd gebied dezelfde uitgangspunten moeten gelden als

voor de overige delen van de provincie. Dat wil zeggen: *de watersysteembenadering en de integrale aanpak van knelpunten*. In deze aanpak spelen gemeenten en waterschappen een belangrijke rol. De provincie zorgt ervoor dat waterhuishoudkundige vraagstukken in het stedelijk gebied bestuurlijke aandacht krijgen; de watertoets is daarbij een belangrijk instrument.

Gezien de aard van watersystemen concentreert de aanpak zich op drie sporen. Het eerste spoor richt zich op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door integratie van wonen, werken, natuur en landschap met milieu en water. Het tweede spoor betreft de locatiekeuze voor nieuwe activiteiten, met name stads- en dorpsuitbreidingen en bedrijventerreinen. Het derde spoor heeft betrekking op de inrichting en het waterbeheer in relatie tot wonen, werken en infrastructurele voorzieningen. Het gaat hierbij om het versterken van natuurwaarden, de verdiepte aanleg van infrastructurele werken, de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels en duurzaam bouwen.

Beleid Waterschap De Dommel

Het beleid ten aanzien van het water is door Waterschap de Dommel vastgelegd in de strategische nota 2006-2009 'Waterwerk in uitvoering'. In de kadernota stedelijk waterbeheer 'Water om op te bouwen' (april 2006) is het beleid ten aanzien van het water in de stad verder uitgedetailleerd. In deze nota is de visie op stedelijk water bepaald en zijn accenten geplaatst voor het uitvoeringsprogramma van de komende drie jaar.

De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in stedelijk gebied.

Dit houdt in het kort het volgende in:

1. Streven naar duurzame watersystemen. Dit zijn watersystemen die als samenhangend geheel duurzaam kunnen functioneren;
2. Streven naar een duurzaam waterbeheer door het systeem op duurzame wijze te gebruiken.

Concreet betekent dit:

- Het realiseren van zelfvoorzienende, zelfregulerende watersystemen;
- Het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- Het minimaliseren van wateroverlast;
- Het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijk betekenis);
- Het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Hierbij wordt in de kadernota de visie voor water in de stad vertaald naar opgaven en streefbeelden, geordend naar zes thema's:

1. Natuurlijk water;
2. Voldoende water;
3. Schoon water;
4. Schone waterbodem;
5. Droge voeten;
6. Mooi water.

Naast de zorg voor het oppervlaktewater en het grondwater hecht het waterschap belang aan een goed rioolwaterstelsel. Door het afkoppelen van regenwater kan de hoeveelheid rioolwater dat moet worden gezuiverd worden beperkt net als het aantal overstorten. De effecten van het afvalwatersysteem op de kwaliteit van het oppervlaktewater- en grondwatersysteem nemen hierdoor af.

Gemeentelijk beleid

Voor nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen hanteert de gemeente Nuenen Gerwen en Nederwetten het beginsel Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) conform de Richtlijnen van het waterschap de Dommel. Dit betekent dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven, de natuurlijke GHG niet verlaagd mag worden, de

oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden mag worden en het waterpeil dient aan te sluiten bij de optimale grondwaterstanden.

Voor de locaties “**Bloemhoefstraat** en **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** te Nederwetten” betekent dit dat de afvoer van de projectlocatie in de toekomst niet groter wordt dan in de huidige situatie het geval is. Water moet op de projectlocatie geborgen worden, omdat hiervoor buiten de locatie onvoldoende ruimte beschikbaar is. Voor de locaties moet rekening worden gehouden met de volgende richtlijnen:

- Geen verlaging van de grondwaterstand;
- Geen afwenteling;
- Gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater;
- Eventuele bergende voorzieningen worden aangelegd volgens module C2200 van de leidraad riolering, boven de GHG en hebben een maximale leeglooptijd van 72 uur;
- Geen gebruik van uitlopende bouwmaterialen;
- Neerslag wordt bij voorkeur oppervlakkig afgevoerd;
- T=10 scenario: maatgevende theoretische bui $T=10 + 10\%$ klimaatopslag;
- T=100 scenario: maatgevende theoretische bui $T=100 + 10\%$ klimaatopslag;

Als uitgangspunt voor de inrichting wordt het principe vasthouden, bergen en dan pas afvoeren gehanteerd. Als tweede principe wordt gehanteerd de volgorde schoonhouden, scheiden, zuiveren.

7.3 Conclusie en Ontwerp

Uit de waterhuishoudkundige notities voor de locaties **Hoekstraat - Soeterbeekseweg** en **Bloemhoefstraat** komen de volgende conclusies.

Locatie **Hoekstraat - Soeterbeekseweg**

Het netto verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie niet toe. Dit betekent dat zowel afval- als hemelwater dat vrijkomt op de projectlocatie in de toekomstige situatie op de bestaande gemengde riolering in de rijbaan van de Hoekstraat en Soeterbeekseweg geloosd mag worden, zoals dit ook in de huidige situatie ook het geval is.

Ondanks dat er hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt op de projectlocatie, is het waterschap geen voorstander van het lozen van hemelwater op het gemengde rioolstelsel. Het waterschap wil zo veel mogelijk hemelwater van het riool afkoppelen als hiervoor mogelijkheden zijn. Om de afkoppelontwikkelingen te stimuleren hanteert het waterschap de Dommel hiervoor een subsidieregeling.

Of het water nu wel of niet afgekoppeld en geïnfiltreerd wordt, ter plaatse van de erfgrans is de ontwikkelaar verplicht het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden. Dit zal resulteren in een gescheiden stelsel op de projectlocatie, waarbij oppervlakkige afvoer van hemelwater de voorkeur heeft. Gezien de stedelijke inrichting is oppervlakkige afvoer van hemelwater aan de voorzijde van de woningen goed mogelijk. Het hemelwater aan de achterzijde van de woningen kan beter ondergronds afgevoerd worden. In verband met een eventuele toekomstige aansluiting op een regenwaterstelsel / bergings- en infiltratievoorziening is het gebruik van uitlopende bouwmaterialen vanuit waterkwaliteitseisen niet gewenst.

Locatie **Bloemhoefstraat**

Het hydraulisch neutraal ontwikkelen van de locatie is door de centrale ligging binnen de kern Nederwetten erg moeilijk. Er kan geen directe koppeling met bestaand oppervlaktewater gemaakt worden, waardoor het overtollige water van de locatie via de slecht doorlatende bodem (d.m.v. infiltratie) afgevoerd moet worden. De ruimtelijke inrichting van de projectlocatie heeft tot gevolg dat er te weinig ruimte beschikbaar is voor oppervlakkige bergings- en infiltratievoorzieningen zoals wadi's en retentievijvers. Er moet een oplossing gevonden worden door het water onder maaiveld te bergen en te infiltreren. Onder andere IT-riolen, IT-kralen en een waterbergende constructie (bijv.

Aquaflow) zouden hiervoor in aanmerking kunnen komen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de aanleg boven de GHG, waardoor slechts een beperkte aanlegruimte beschikbaar is. Tevens wordt geadviseerd om een koppeling met het regenwaterstelsel van het projectgebied 'De Koppel' nader te onderzoeken.

Door middel van de HNO-tool van het waterschap is een bergingshoeveelheid in kuubs bepaald, op basis van het tot nu toe vastgestelde verharde oppervlak. Verwacht wordt dat deze verharde oppervlakte in werkelijkheid toe zal nemen door de aanleg van tuinverhardingen. Deze toename is momenteel niet in de berekening meegenomen. Aanbevolen wordt om het verharde tuinoppervlak bij een definitief ontwerp wel mee te nemen in de berekeningen.

Het meest kritische onderdeel van deze notitie is de aanname voor de infiltratiecapaciteit van de ondergrond. In de berekeningen is deze waarde aangenomen als 04 m/dag (slecht tot matig doorlatend). In werkelijkheid kan deze waarde (sterk) afwijken, wat gevolgen heeft voor de grote van de bergingsvoorzieningen. Het uitvoeren van een infiltratieonderzoek ter plaatse van de locatie is daardoor het belangrijkste actiepunt alvorens de locatie ontworpen en ontwikkeld kan worden.

concern

8 Juridische aspecten

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen die als basis hebben gediend voor het opstellen van de voorschriften van het bestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg.

8.1 Opbouw van het plan

De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling (of conservering) voor het plangebied voor ogen staat ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de plankaart met nummer 083403-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van de legenda (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied zijn toegekend. In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

8.2 Bestemmingsregeling

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna uitgebreid aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden en procedureregels. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouw mogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht en de slotregel. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

De bestemmingen zijn in hoofdstuk 2 alfabetisch geordend. De bestemmingsregelingen zijn ontwikkelingsgericht. De volgende bestemmingen komen voor:

Artikel 3 Horeca

De bestaande horecavoorziening wordt gehandhaafd, daarboven worden woningen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

De ontsluitingen hebben de bestemming Verkeer gekregen.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

Het betreft hier de verkeersbestemming rondom de locatie aan de Soeterbeekseweg.

Artikel 6 Wonen

De nieuw te bouwen woningen hebben deze bestemming gekregen. Het betreft vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen.

9 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid.

10 Economische uitvoerbaarheid

De te ontwikkelen bouwplannen zullen geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer ontwikkeld worden. Voor de gemeente zijn dan ook geen kosten verbonden aan dit bestemmingsplan.

concern

11 Overleg

Het Ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan het bij het plan betrokken waterschap en de diensten van de provincie en het rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

De partijen hebben tot 28 oktober 2010 de mogelijkheid gehad om hun zienswijze bekend te maken. Er zijn in deze periode geen reacties van de instanties ontvangen.

overleg

12 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Zienswijzen

Het Ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 september 2010 gedurende 6 weken tot 28 oktober 2010 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Ambtelijke wijzigingen richting vaststelling

Na de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is de gemeente nog tot (samengevat) de volgende ambtshalve wijzigingen gekomen:

Toelichting

Geen ambtshalve wijzigingen.

Regels

In artikel 6.2 “Regels ten aanzien van hoofdgebouwen” zijn voorwaarden over afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, diepte hoofdgebouw en bouwen vanaf de voorste begrenzing van het bouwvlak toegevoegd in de regels en/of op de verbeelding.

concern