

Bestemmingsplan Nuenen-Noordwest, correctieve herziening Hendrikstraat

Gemeente Nuenen C.A.

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Nuenen-Noordwest,
correctieve herziening Hendrikstraat
Gemeente Nuenen C.A.
Vastgesteld**

Rapportnummer:	211X05472.068360_1_3
Datum:	8 januari 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Nuenen C.A.
Projectteam BRO:	Eveline Kramer, Bianca Laheij
Concept:	1 oktober 2010, 6 december 2010
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	september 2013
Vaststelling:	19 december 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, gemeente Nuenen
Bron foto kافت:	Hollandse hoogte (4)
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding en doel van het plan	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. HET PLANGEBIED	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	17
4.1 Bedrijven en milieuzonering	17
4.2 Geluid	17
4.3 Bodem	18
4.4 Externe veiligheid	18
4.5 Flora en fauna	19
4.6 Kabels en leidingen	20
4.7 Luchtkwaliteit	20
4.8 Waterhuishouding	20
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.10 Verkeer en parkeren	24
5. JURIDISCHE PLANOPZET	25
5.1 Algemene opzet	25
5.2 Toelichting op de verbeelding	26
5.3 Toelichting op de regels	26
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Inspraak	33
7.3 Overleg	33
7.4 Vaststellingsprocedure	34

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en doel van het plan

Het plan heeft betrekking op de Hendrikstraat ong., kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie E, nummer 9053 en ged. 3754, en betreft twee woningen. Voor deze woningen is reeds in 2012 een bestemmingsplan opgesteld. In de vergadering van 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Nuenen-West, herziening 2011-1 (locatie Hendrikstraat) vastgesteld. Met de uitspraak van 20-2-2013 door de Raad van State werd dit bestemmingsplan onherroepelijk.

In de vergadering van 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Nuenen-Noordwest vastgesteld. Dit betreft een actualisering van het verouderde bestemmingsplan voor de wijk Nuenen-West. Abusievelijk is bij dat bestemmingsplan de locatie Hendrikstraat niet meegenomen waardoor na onherroepelijk worden van Nuenen-Noordwest het bestemmingsplan Nuenen-West, herziening 2011-1 niet langer van kracht is.

Het bestemmingsplan wordt daarom opnieuw in procedure gebracht onder de naam Nuenen-Noordwest correctieve herziening Hendrikstraat. Inhoudelijk hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden.

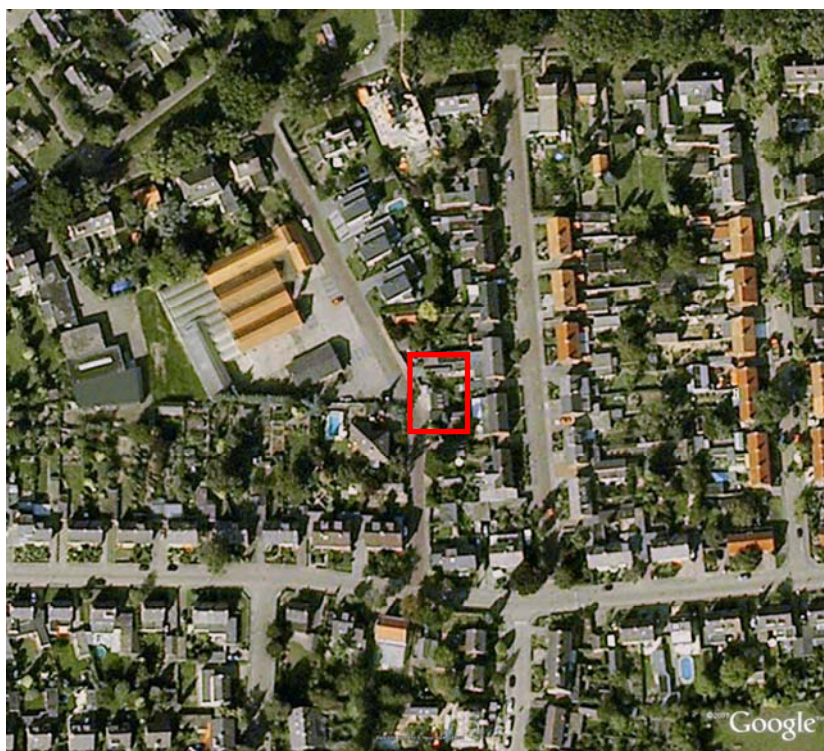
1.2 Situering plangebied

In afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de Hendrikstraat, in het westen van de kern Nuenen. Het plangebied en de directe omgeving hebben hoofdzakelijk een woonfunctie.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en waardeaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1 Ligging plangebied

2. HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Nuenen aan de Hendrikstraat. Het plangebied bestaat uit twee woningen. De woningen zijn in lijn met de aanwezige bebouwing gerealiseerd. Het bouwvlak is op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd.

De woningen grenzen aan de oostzijde en noordzijde aan de bestaande woningen. Aan de overzijde van het de Hendrikstraat, op het voormalige Boerenbondterrein, zijn recentelijk een aantal woningen gerealiseerd. Om de Hendrikstraat een verdere kwaliteitsimpuls te geven is de ontwikkeling van de twee woningen daarin een positieve bijdrage.

De woningen bestaan uit één bouwlaag en een kap. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5 en 8 meter. Op het perceel mogen bijgebouwen gerealiseerd worden met een maximaal gezamenlijke oppervlakte van 60 m² per woning. Daarnaast is een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6,5 meter toegestaan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Ruimtelijke doorwerking in plangebied

Het plan betreft een kleinschalige ontwikkeling.. Het initiatief betreft het bouwen van twee woningen in het bestaand stedelijk gebied. De provincie en de gemeente hebben hier beleid voor opgesteld. Als blijkt dat het initiatief hier binnen past, dan voldoet de ontwikkeling tevens aan het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

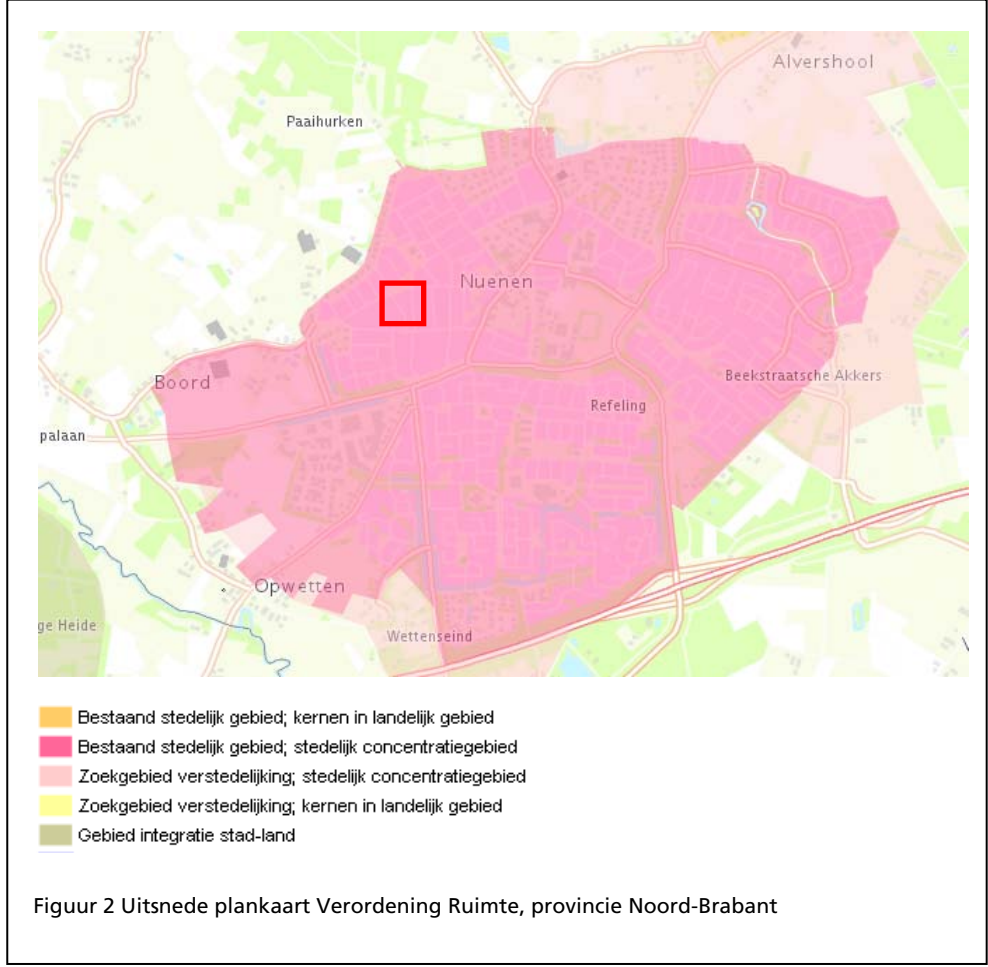
De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 13 provinciale ruimtelijke belangen.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de zone 'stedelijk concentratiegebied'. In deze gebieden wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Verordening Ruimte

Op 1 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument. De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de 'Verordening Ruimte' in twee fases vastgesteld:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.



Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied (zie figuur 3). Dit deel, bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied, is in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Grotere toename van woningen dan de eigen bevolkingsaanwas is mogelijk binnen deze regio's.

Ruimtelijke doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied. In het stedelijk gebied is het mogelijk om woningbouw te realiseren, mits voldaan wordt aan de gemeentelijke woonnormen. Het gemeentelijk beleid wordt in de volgende paragraaf behandeld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 5 november 2009 heeft de raad de Structuurvisie deel A "Ruimtelijk Casco" vastgesteld. Hierin staat de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit de beleidsanalyse en de analyse van de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur van de gemeente. Ruimtelijk casco is gebaseerd op bestaand ruimtelijk beleid. In het verleden werd voor het centrum van Nuenen ook nog een ruimtelijke Visie opgesteld, de Centrumvisie. De resultaten van de discussie omtrent deze Centrumvisie zijn meegenomen in het Ruimtelijk casco. Het Ruimtelijk Casco vervult de volgende functies:

- Integrale visievorming voor de lange termijn;
- Bijeenbrengen en afwegen van belangen;
- Toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
- Basis voor uitwerken van het beleid in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Op 23 juni 2010 heeft de raad de Structuurvisie deel B "Projectenplan" vastgesteld. Het Projectenplan is het uitvoeringsprogramma van het Ruimtelijk Casco en bestaat uit de ruimtelijke opgave voor de korte en middellange termijn, inclusief een opsomming van concrete projecten en plannen en wijze van realisatie. De inhoud is mede gebaseerd op de projecten uit de Ruimtebalans.

Het Ruimtelijk Casco en het Projectenplan vormen samen de uiteindelijke Structuurvisie zoals bedoeld in 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Deel A – Ruimtelijk Casco

De bebouwde kom vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimtevraag. Herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaande bebouwde gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat bebouwd gebied. Ontwikkeling van een duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur en verbindingen van het

centrumgebied met de verschillende knooppunten is wezenlijk. Het is ook van belang een goede visie te hebben op de waardevolle groenstructuren binnen de bebouwde kom. Deze is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde kom. Het vast te stellen groenstructuurplan vervult hierin een prominente rol. Het beleid voor het bestaand bebouwd gebied heeft vooral tot doel om een betere benutting van de kansen van dat gebied te stimuleren. Het betreft met uitzondering van het beleid voor de stedelijk groene dragers, geen beleid gericht op het uitsluiten van ontwikkelingen.

Deel B – Projectenplan

Onder het thema wonen en leefomgeving vallen de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het vlak van woningbouw en beheer van de bestaande woongebieden. Kwantitatief wordt de woningbouwopgave mede ingegeven door de behoefte van de stadsregio, wat leidt tot een aanzienlijke bouwproductie voor de gemeente Nuenen c.a. Op de korte en middellange termijn gaan diverse projecten in uitvoering, waarbij aandacht is voor diversiteit in woningbouwtypologieën en woonmilieus. De uitvoering vindt geheel plaats binnen de kaders van de Ruimtebalans.

Om de juiste kwaliteit van woongebieden te bereiken, zet de gemeente in op hoge kwaliteitseisen in combinatie met betrokkenheid van lokale specialisten. Voor diverse locaties zal de gemeente de komende jaren starten met gebiedsontwikkeling. Deze start met de stedenbouwkundige en planologische uitwerking.

Toekomstvisie 2020

De toekomstvisie van de gemeente Nuenen geeft de doelstellingen weer tot het jaar 2020. Hierbij wordt ingegaan op de vraag waar de gemeente naar toe wil en wat de gemeente bindt. De gemeente Nuenen moet op een geleidelijke manier met circa 2% per jaar groeien tot uiteindelijk circa 30 % in 2020. Om deze visie werkelijkheid te laten worden, zijn in ieder geval op de volgende punten extra inspanningen op korte termijn onder andere nodig:

- Op gang brengen woningproductie;
- Handhaven goede balans groen / rood, zowel op macroniveau als microniveau;
- Versterking van de centrumfunctie van Nuenen-centrum;
- Bedrijvenwerving;
- Voldoende welzijns- onderwijs- en zorgvoorzieningen;
- Vasthouden van de jongeren in de gemeente;
- Veiligheid;
- Vrijtijdsbestedingsmogelijkheden en recreatie;
- Duurzaamheid;
- Regiefunctie van de gemeente;
- Financiële positie van de gemeente;
- Regionale samenwerking (het motto is: Meer regionaal is beter voor Nuenen).

Versterking van de woonfunctie door:

- Bouw van in totaal 3.245 woningen tot 2030 voor alle doelgroepen; onder andere Sinti-, senioren- en starterswooneenheden;
- Waarvan door herstructurering en gebruik inbreidingslocaties ruim 900 woningen;
- Ontwikkeling van Nuenen-west met circa 2.200 woningen;
- Groei van de bevolking tot circa 30.000 in 2030.

Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg

Op 20 mei 2010 is het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Nuenen vastgesteld door de gemeenteraad. De herziene monumentenwet geeft gemeenten de nodige beleidsruimte bij de inhoudelijke en praktische invulling van de archeologische monumentenzorg. Gemeenten zijn niet verplicht om bij ruimtelijke planvorming in alle gevallen voorrang te geven aan archeologie; wel dienen zij in hun nieuwe rol van bevoegd gezag het behoud van het archeologisch bodemarchief af te wegen tegen andere maatschappelijke belangen. Hoe die belangenafweging uitvalt, is uiteindelijk een kwestie van democratische besluitvorming binnen de gemeente. Het is duidelijk dat provincie en Rijk daarbij stimuleren dat (conform het Malta- en Belvédèrebeleid) cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden beschermd en gehanteerd worden als inspiratiebron voor de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente maakt daarbij een verantwoorde afweging tussen wat in de bodem bewaard moet blijven, onderzocht dient te worden of verloren mag gaan. Centraal daarbij staat het behoud van representatieve delen van het verleden landschap en de archeologische vindplaatsen die daarin verborgen liggen. In deze beleidsnota archeologische monumentenzorg worden de volgende uitgangspunten uitgewerkt:

- Het gemeentelijk grondgebied wordt onderverdeeld in zes categorieën met een verschillende waardering van het archeologisch bodemarchief.
- Conform artikel 41a van de Monumentenwet stelt de gemeente voor deze gebieden haar eigen grenzen vast waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van AMZ-eisen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente is het integraal hanteren van de in de Monumentenwet genoemde ondergrens van 100 m² niet voor alle zones werkbaar, noch noodzakelijk.
- Conform artikel 38 van de Monumentenwet stelt de gemeenteraad een verordening vast waarin zij zelfstandig regels vaststelt met betrekking tot de archeologische monumentenzorg in de gemeente. Hierin worden de regels, voortvloeiend uit het gemeentelijke AMZ- beleid bij verordening vastgesteld.
- Er wordt een gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid en de bij verordening vastgestelde regels.
- De gemeente gaat het mogelijk maken om terreinen als gemeentelijk archeologisch monument aan te wijzen (plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst).

Verkeerstructuurplan

Op 5 februari 2008 is het verkeerstructuurplan van de gemeente Nuenen vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. In de raad van Nuenen is in twee informele bijeenkomsten stil gestaan bij de te nemen maatregelen ten behoeven van het VSP. Tijdens de bijeenkomsten zijn alle mogelijke maatregelen besproken. Aan de hand van de ladder van Verdaas is met behulp van het verkeersmodel bepaald wat de te verwachten effecten zijn. Op basis van de gevoerde discussie is een visie opgesteld en zijn de richting van het maatregelenpakket bepaald (vooruitlopen op besluitvorming).

In lijn met het uitgangspunt, dat Nuenen een dorp moet blijven, is dat realisatie van nieuwe infrastructuur in Nuenen geen optie is. De verkeersstromen dienen met de bestaande infrastructuur afgewikkeld te worden. Om de doelstellingen ten aanzien van de leefbaarheid te realiseren wordt ervoor gekozen de route door Nuenen voor het doorgaande verkeer onaantrekkelijk te maken. Dit kan gerealiseerd worden door het verkeer te doseren, waardoor een onaantrekkelijke route ontstaat voor het doorgaande verkeer.

Bij het nemen van maatregelen voor het doorgaande verkeer is Nuenen nog niet volledig verlost van de verkeersproblemen. Er wordt daarom gekozen om de verkeersstromen in Nuenen worden zo optimaal mogelijk over de daarvoor geschikte wegen te leiden. De bestaande en toekomstige knelpunten worden daarom aangepast om de doorstroming te bevorderen.

Naast maatregelen voor het autoverkeer worden maatregelen genomen om langzaam verkeer en openbaar vervoer gebruik te stimuleren. Het langzaam verkeer wordt gestimuleerd door het bieden van veilige en directe en comfortabele verbindingen. Het openbaar vervoer wordt verder geoptimaliseerd en gestimuleerd onder meer door het realiseren van een Hoogwaardige openbaar vervoerverbinding. Bij optimaliseren van het openbaar vervoer wordt een openbaar vervoer aanbod gerealiseerd dat past bij de vraag van de gebruikers en de visie van de gemeente. Het dilemma hierin is de keuze tussen een verbindend of een ontsluitend openbaar vervoersysteem. Algemene uitgangspunten bij het opstellen van het maatregelenpakket om de visie uit te voeren zijn:

- Vasthouden aan het stedenbouwkundige plan voor Nuenen-West hiermee inzetten op 25.000 mvt per etmaal op de Europalaan.
- Nuenense verkeersproblemen hebben een regionale oorzaak. Regionaal overleg en afstemming is noodzakelijk om de maatregelen te realiseren.

Ruimtelijke doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de beleidsplannen van de gemeente Nuenen. Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is namelijk dat de woningbehoefte binnen de bestaande kern wordt opgelost door middel van herstructurering en inbreiding, voordat besloten wordt te kiezen voor uitbreiding. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan het versterken van de woonfunctie door inbreiding in de kern met twee woningen. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met eventuele archeologische- en cultuurhistorische waarden (zie hoofdstuk 4). Tot slot passen de voorgenomen ontwikkelingen ook binnen het verkeerstructuurplan van de gemeente Nuenen, waarin staat dat verkeersstromen zoveel mogelijk met de bestaande infrastructuur dienen te worden afgewikkeld.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bedrijven en milieuzonering, geluid, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, waterhuishouding en archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Conclusie

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de bouw van twee woningen hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante bedrijven gevestigd. Onderliggend initiatief vormt daarmee geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid en andersom.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

¹ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Conclusies

De Henrikstraat is een 30 km/uur weg. Een akoestisch onderzoek is dan niet noodzakelijk en in onderhavig geval niet uitgevoerd.

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek² weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat de gemeten concentraties in de boven- en ondergrond in overeenstemming zijn met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van twee woningen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is onderzocht of er sprake is van belemmeringen.

Bevi-inrichtingen niet categoriaal

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied.

² Verkennend bodemonderzoek, Hendrikstraat nnb, Nuenen, Aeres Milieu BV, rapportnummer AM10246, d.d. 7 september 2010.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De A270 ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Hieruit wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt.

Buisleidingen

In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig

Spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorwegen.

Conclusie

Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van externe veiligheid.

4.5 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op eventuele aanwezige beschermende soorten. Als hiervan sprake is, moet een afwijking of vrijstelling worden aangevraagd.

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin en is voor een groot gedeelte bebouwd. Met de beoogde ontwikkeling van 2 woningen zal naar verwachting geen verstoring van de natuurwaarden plaatsvinden. In het kader van de ontwikkeling

voormalige Boerenbond locatie (overzijde plangebied) is eveneens gebleken dat er geen natuurwaarden³ in het geding komen.

Mocht bij de aanvang van de werkzaamheden blijken dat er zich toch beschermde soorten op de locatie van het plangebied bevinden, dan dienen er, volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet maatregelen genomen te worden om bijvoorbeeld de verstoring tot een minimum te beperken.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (2 woningen). Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente waterad-

³ Ruimtelijke onderbouwing Hendrikstraat te Nuenen, SAB, projectnummer 88.70.05.21, d.d. 18 december 2007.

vies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het beoogde initiatief biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plan-gebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm⁴). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Waterplan gemeente Nuenen

De gemeente Nuenen staat de komende jaren voor grote uitdagingen op het gebied van water en riolering. Deze uitdagingen zijn veelomvattend en vragen om een totaalaanpak. Het afgelopen jaar zijn de plannen hiervoor gemaakt en zijn ze beschreven in het gemeentelijk "Waterplan Nuenen". Het Waterplan bestaat uit een visie, een aantal doelen en een uitvoeringsprogramma. De visie op water is vertaald naar een aantal heldere doelen voor oppervlaktewater, grondwater, riolering, ecologie, beleving, beheer en onderhoud et cetera. De daaruit voortkomende maatregelen zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma. Deze visie vanuit het waterplan is vertaald naar een aantal eenvoudige basisprincipes:

- Zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- Op natuurlijke wijze reinigen voordat het de beken en rivieren in stroomt als er toch waterverontreiniging voorkomt;
- Bekken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd.

Dit betekent dat we in, en in de directe nabijheid van de stad en de dorpen:

- (Regen)water infiltreren en tijdelijk bergen (vasthouden), natuurlijk zonder te zorgen voor overlast of schade.

Ook de inrichting van onze watergangen (sloten, beken enz.) hebben aandacht gekregen:

- Het oppervlaktewater van Nuenen-Zuid via een nieuwe watergang annex wandelroute direct en op aantrekkelijke wijze verbinden met de Kleine Dommel (de ontwikkeling van Nuenen-West biedt die mogelijkheid);
- Verbeteren van het grondwaterregiem door regenwater in de bodem te infiltreren.

Het laatste uitgangspunt draagt bij aan het herstel van de van oudsher waardevolle kwelstromen die de basis vormden voor het ontstaan van onze natte natuurgebieden zoals het Nuenens Broek en moeraszones langs de beeklopen. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie.

⁴ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf dient door de gemeente te worden voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

Kenmerken huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Nuenen. In de huidige situatie is het plangebied voorzien van bijgebouwen en tuinverhardingen. Het plangebied is derhalve voor een groot deel verhard.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied is gezien de ligging in stedelijk gebied niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. Naar verwachting is de bodem ter plaatse een zandige bodem. De grondwaterstanden ter plaatse zijn geschikt voor woningbouw. In de nabije omgeving zijn geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwin-gebied.

Oppervlaktewater

Zowel in het plangebied als in de nabije omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

De bestaande woningen rondom het plangebied zijn allen aangesloten op de rioler- ing. Het betreft hier een gemengd stelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een beperkte toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen, straatverharding). In de huidige situatie zijn reeds verharde oppervlakken aanwezig (bijgebouwen en tuinverhardin- gen). De hoeveelheid verharde oppervlakken zal toenemen met enige vierkante meters. In elk geval blijft de verhardingstoename tot een enkele vierkante meters. Compenserende maatregelen zijn daarom niet aan de orde.

Met het oog op de hemelwaterafvoer kan worden aangesloten op het gemengde stelsel ter plaatse. Het stelsel is hiervoor van voldoende capaciteit. In elk geval dient de vuilwaterstroom en hemelwaterstroom apart op de perceelsgrens te worden aangeboden. In dat geval kan de gemeente bij toekomstig afkoppeliniciatieven het perceel eenvoudig aansluiten op een gemengd stelsel. Het plangebied ligt hoog en droog genoeg voor woningbouwontwikkeling. In het plangebied gelden tot slot geen waterschapsbelangen (zoals keurzoneringen). Het plan kan daarom onbelem- merd doorgang vinden.

Op 30 november 2010 heeft het Waterschap de Dommel aangegeven het eens te zijn met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied in relatie tot de waterhuishouding⁵.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁶. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant inzake de aanwezigheid van enkeerdgronden wordt er voor het plangebied een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. De gemeente Nuenen heeft aangegeven dat op 20 mei 2010 de gemeenteraad het Beleidsplan Archeologie is vastgesteld. Daarmee mogen gemeenten afwijken van de wettelijk gestelde 100 m² waarbij onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De percelen aan de Hendrikstraat liggen in een gebied waarvan de verwachtingswaarde middelhoog is. Dat betekent dat archeologisch onderzoek pas vereist is vanaf 2.500 m². De conclusie van de rapportage komt daarom geheel te vervallen. Onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Het parkeren geschiedt volgens de gemeentelijke parkeernormen, te weten middels ten minste één parkeerplaats op eigen terrein en één in de openbare ruimte per woning. De openbare parkeerplekken (in onderhavig geval 2 parkeerplekken) zijn aan de Hendrikstraat gesitueerd. De woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg, de Hendrikstraat.

⁵ Waterschap de Dommel, Erik Kronenberg, briefkenmerk Z1848 / U1759, d.d. 6 december 2010

⁶ Concept Bureauonderzoek Hendrikstraat te Nuenen, Synthegra, rapportnummer S100230, d.d. 02-09-201

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

De hoofdgebouwen zijn voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het

beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan bouwvergunning worden verleend.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemming 'Verkeer'

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan gronden waarop de parkeerplaatsen in het openbaar gebied gaan worden gerealiseerd. De aanleg van parkeervoorzieningen zijn noodzakelijk voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Bestemming 'Wonen'

Op de verbeelding is de bestemming te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.

In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – Verkeer

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, gedenktekens, retentievoorzieningen en water. Een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Bouwen

Er zijn op de gronden uitsluitend gebouwen toegestaan ten behoeve van nutsvoorziening met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting maximaal 8,00 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gedenktekens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

Artikel 4 – Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en een beroep aan huis waaraan bepaalde voorwaarden zijn verbonden.

Bouwen

Voor oprichten van bebouwing geldt dat maximaal twee woningen per bouwvlak zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 5 respectievelijk 8 meter hoog zijn.

Voor bijgebouwen geldt dat deze een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m² per woning mogen hebben en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6,5 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan mag 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

In de bestemmingsregels zijn tevens afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot het gebruik en het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 8 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 9 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings-, wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 10 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 11– Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. FINANCIHEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen of een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van bestuur (=Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De realisatie van twee woningen wordt als zodanig genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. De heer H.J.M. Donkers is met de gemeente Nuenen een anterieure overeenkomst aangegaan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Gezien de geringe omvang en impact van de voorgenomen ontwikkeling en het gegeven dat het bestemmingsplan in 2012 al een keer is vastgesteld heeft het college besloten dat er geen inspraak plaatsvindt.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn in 2011 geïnformeerd. Er is een reactie ingediend door het waterschap. De reactie is verwerkt in het bestemmingsplan, zie hiervoor hoofdstuk 4.8.

7.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 20 september 2013 6 weken ter visie gelegen. Binnen de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is daarna ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Regels

