

Beleidsregels Chw-bestemmingsplan Herijking Nuenen West

Inhoudsopgave

1.	Beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit	6
2.	Beleidsregel kwalitatief woningprogramma	20
3.	Beleidsregel kleinschalige andere functies	22
4.	Beleidsregel parkeren	25
5.	Beleidsregel water	27
6.	Beleidsregel landschap, ecologie en biodiversiteit.....	29
7.	Beleidsregel bedrijfsmilieuhinder	32
8.	Begrippenlijst	35

Toelichting beleidsregels Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'

Dit document bevat de beleidsregels die van toepassing zijn op het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' (een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) met identificatienummer NL.IMRO.0820.BPNuenWeHerijking-D002 van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Dit bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. De regels van dat bestemmingsplan bevatten open normen. Die open normen worden uitgelegd door de beleidsregels in dit document. Dit document bevat alle beleidsregels die dienen ter uitleg van regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Herijking Nuenen West'.

Inhoud beleidsregels

Zeven beleidsregels zijn opgesteld om de open normen uit het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' uit te leggen:

1. Beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit.
2. Beleidsregel kwalitatief woningprogramma.
3. Beleidsregel kleinschalige andere functies.
4. Beleidsregel parkeren.
5. Beleidsregel water.
6. Beleidsregel landschap, ecologie en biodiversiteit.

De eerste drie beleidsregels gaan in op ruimtelijke en programmatische aspecten in Nuenen West. De overige drie beleidsregels hebben een meer sectoraal karakter: zij gaan in op hoe concreet wordt omgegaan met verschillende aspecten in de ontwikkeling. De navolgende alinea's geven een korte toelichting op de inhoud van de individuele beleidsregels. Voor het overige wordt verwezen naar de beleidsregels zelf.

Herstelbesluit

Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad van Nuenen het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' gewijzigd vastgesteld. Bij besluit van 29 april 2021 heeft de gemeenteraad ook het exploitatieplan 'Herijking Nuenen West' en de beleidsregels 'Chw-bestemmingsplan Herijking Nuenen West' gewijzigd vastgesteld.

Tegen het vaststellingsbesluit is door een aantal partijen beroep ingesteld. Drie beroepsgronden die in één of meerdere van deze beroepen worden aangedragen leiden tot de noodzaak een zogenoemd herstelbesluit voor te bereiden teneinde de planologisch-juridische regeling voor Nuenen West in lijn te brengen met deze drie beroepsgronden. Dit herstelbesluit wijzigt het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zoals dat op 29 april 2021 vastgesteld is. In bijlage 33 bij de toelichting van het bovengenoemde Chw-bestemmingsplan is uiteengezet waar de wijzigingen als gevolg van de beroepschriften precies uit bestaan. Het herstelbesluit leidt op hoofdlijnen tot de volgende wijzigingen in de beleidsregels:

- Bepalingen uit de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' over woningdichtheden, bouwhoogten, (afstand van bebouwing tot) rooilijnen, diepte van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen zijn verplaatst van de beleidsregels naar het Chw-bestemmingsplan.
- De beleidsregel 'kwalitatief woningbouwprogramma' stelde voorwaarden aan aantallen sociale huur- en koopwoningen, vrijesectorwoningen en kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. Met dit herstelbesluit worden voorwaarden over aantallen sociale huur- en koopwoningen alsmede voorwaarden over kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap vertaald naar de regels van het Chw-bestemmingsplan. Conform het Besluit ruimtelijke ordening worden bepalingen over aantallen daarbij herschreven tot bepalingen over percentages.
- In de overige beleidsregels is de normstelling duidelijker gemaakt en waar nodig gekoppeld aan een open norm in de regels van het Chw-bestemmingsplan.

Beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit

Deze beleidsregel bevat het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van Nuenen West. Alle nieuwe bebouwing moet voldoen aan de voorwaarden die in dit stedenbouwkundig kader gesteld worden. De beleidsregel heeft daarom een algemene werking voor de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Woongebied – 1', 'Woongebied – 2' en 'Wonen – Uit te werken'. De minimale en maximale bouwhoogte van nieuwe hoofdgebouwen is vastgelegd in de regels van het Chw-bestemmingsplan, net als de uiterste bouwgrenzen en het aantal woningen dat gebouwd mag worden, de woningdichtheid, de bouwhoogte van woningen (uitgedrukt in bouwlagen), de (afstand van bebouwing tot) rooilijnen, de diepte van hoofdgebouwen, regels voor bijbehorende bouwwerken en regels voor

erfafscheidingen. De invulling van deze regels met de oriëntatie van woningen en de kapvorm is gegeven in deze beleidsregels. De beleidsregel bepaalt ook hoe bebouwing in de zogenoemde landelijke ensembles die de overgang vormen tussen de randen van het plangebied en het Dommeldal uitgevoerd moet worden. Gelet op het belang van een goede stedenbouwkundige kwaliteit voor de nieuwe woonwijk, kan deze beleidsregel na vaststelling uitsluitend door de gemeenteraad worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Beleidsregel kwalitatief woningprogramma

Bij de bouw van nieuwe woningen in Nuenen West moet voldaan worden aan een onderverdeling in wooncategorieën, zo is bepaald in de regels van de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Woongebied 1', 'Woongebied 2' en 'Wonen – Uit te werken'. De onderverdeling in sociale koop- en huurwoningen alsmede kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap is vastgelegd in de regels van het Chw-bestemmingsplan. Deze beleidsregel stelt maximale aantallen voor vrijesectorwoningen en zorgwoningen in de vrije sector vast. De verdeling van de woningen in de vrije sector is niet nader gedefinieerd. De beleidsregel doet geen uitspraken over woningtypen, de uitgangspunten daarvoor zijn vastgelegd in de regels van het Chw-bestemmingsplan en de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit'. Na vaststelling kan deze beleidsregel door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Beleidsregel kleinschalige andere functies

Nuenen West wordt primair ontwikkeld als een woonwijk. Om een woonwijk goed te kunnen laten functioneren zijn voorzieningen zoals een school, recreatie-, sport- en zorgvoorzieningen nodig. Deze voorzieningen mogen echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van leven in de woonwijk. Er moet rekening gehouden worden met de eventuele hinder die voorzieningen kunnen veroorzaken. Andere functies dan wonen zijn daarom pas toegelaten als zij ruimtelijk, programmatisch en milieutechnisch inpasbaar zijn. In Nuenen West liggen gebieden waar reeds sprake is van functiemenging of gebieden die ontwikkeld worden met het oog op functiemenging. In die gebieden kan iets meer hinder geaccepteerd worden, mits dit niet in strijd is met de vigerende wet- en regelgeving. Vanuit die gedachte worden in deze beleidsregel gebieden aangewezen waar sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat (weinig hinder) en gebieden waar sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat (iets meer hinder, maar binnen de wettelijke normen en grenzen). De eerstgenoemde gebieden zijn bedoeld voor wonen. In de laatstgenoemde gebieden zijn ook andere voorzieningen toegelaten mits die dus passen binnen de wettelijke normen en grenzen. De beleidsregel heeft een algemene werking. Na vaststelling kan deze beleidsregel door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Beleidsregel parkeren

Deze beleidsregel licht toe wat er verstaan wordt onder het begrip 'voldoende parkeervoorzieningen'. De beleidsregel is van toepassing op iedere wijziging in functie en/of gebruik in het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie (in de regels wordt dit transformatie genoemd en in hoofdzaak gaat het dan om woningbouw). De beleidsregel bevat parkeernormen voor woningen omdat het plangebied primair als een woongebied ontwikkeld wordt. Worden er toch andere functies dan woningen gerealiseerd dan wordt voor die functies op basis van CROW-publicatie 317 bepaald wanneer er voor die functies sprake is van de aanwezigheid van 'voldoende parkeervoorzieningen'. Na vaststelling kan deze beleidsregel door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Beleidsregel water

Artikel 17.1 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' bepaalt dat bij iedere wijziging in functie en/of gebruik in het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie voorzien moet zijn in voldoende watercompensatie ten behoeve van de realisatie van een goed waterhuishoudkundig systeem. Deze beleidsregel geeft uitleg aan die bepaling. De beleidsregel bevat principes voor het bergen, infiltreren en afvoeren van water. Die principes geven uitleg aan een eindbeeld. Bij de transformatie van gronden moet aangetoond worden dat het plan op een goede manier omgaat met deze principes. Als het niet mogelijk is om te voldoen aan het eindbeeld dat in de beleidsregel geschetst wordt, dan moet worden aangegeven welke tijdelijke maatregelen worden genomen om te voldoen aan de eisen ten aanzien van omgang met hemelwater en hoe deze tijdelijke maatregelen uiteindelijk worden omgezet in de definitieve maatregelen. Na vaststelling kan deze beleidsregel door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Beleidsregel landschap, ecologie en biodiversiteit

Artikel 17.3 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' bepaalt dat de transformatie van gronden uitsluitend toegestaan is als:

1. De ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bescherming van de aanwezige flora en fauna.
2. De ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van te handhaven landschappelijke waarden zonder compensatie van die waarden.
3. Indien noodzakelijk een ontheffing verkregen is voor het veroorzaken van effecten op beschermde flora en fauna en maatregelen genomen worden om het eventueel verloren gaan van landschappelijke waarden te compenseren.

De ontwikkeling van Nuenen West kent naar verwachting een looptijd van circa 20 jaar. Na die tijd is de wijk voltooid. Natuur is echter een dynamisch onderwerp. Onderzoeken naar huidige beschermde planten en dieren zijn een momentopname en gedurende de ontwikkeling van Nuenen West kunnen natuurwaarden veranderen. Om op een goede manier met beschermde planten en dieren om te kunnen gaan is voor de ontwikkeling van Nuenen West een soortenmanagementplan opgesteld. Dat plan beschrijft welke beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Gedurende de ontwikkeling van Nuenen West vormt het plan een monitoringsinstrument en wordt het regelmatig geactualiseerd. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen moet aangevoerd worden dat het bouwinitiatief voldoet aan voorwaarden en uitgangspunten zoals vastgelegd in het soortenmanagementplan.

Deze beleidsregel bepaalt welke landschappelijke waarden in Nuenen West gehandhaafd moeten worden. Bij de ontwikkeling van Nuenen West moet rekening gehouden worden met deze landschappelijke waarden. Als landschappelijke waarden niet behouden kunnen worden, dan bepaalt deze beleidsregel ook hoe de aantasting gecompenseerd moet worden.

Verder bevat de beleidsregel een bepaling die onderzoek naar mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen verplicht stelt bij nieuwe bouwinitiatieven. Natuurinclusief bouwen houdt rekening met bestaande en toekomstige ecologische waarden in een (stedelijk) gebied. Omdat de wijze waarop het natuurinclusief bouwen succesvol toegepast kan worden afhangt van de aard en omvang van het bouwinitiatief worden geen concrete maatregelen voorgeschreven. Per initiatief moet bepaald worden of en hoe natuurinclusief bouwen meerwaarde heeft.

Na vaststelling kan deze beleidsregel door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Beleidsregel bedrijfsmilieuhinder

Nuenen West wordt ontwikkeld als een rustige woonwijk, evenwel is er in beperkte delen van het plangebied sprake van beperkte milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten. De gebieden waar dit voor geldt hebben in het Chw-bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone' gekregen. In deze gebieden mag uitsluitend gewoond worden als aangetoond kan worden dat de leefomgeving in de gebieden met de aanduiding 'milieuzone' voldoende geschikt is voor woonactiviteiten en wonen in gebieden met de aanduiding 'milieuzone' het ondernemingsklimaat van bestaande bedrijven niet onevenredig schaadt. Deze beleidsregel bevat voorwaarden en uitgangspunten die aangeven wanneer er gewoond mag worden in gebieden met de aanduiding 'milieuzone'.

Na vaststelling kan deze beleidsregel door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

Begrippenlijst

In de beleidsregels worden specifieke termen gebruikt. Om ervoor te zorgen dat de beleidsregels zelfstandig leesbaar zijn, is voorzien in een begrippenlijst waarin de aangehaalde termen uitgelegd worden. Met behulp van die begrippenlijst kan de inhoud van de beleidsregels zo eenduidig mogelijk geïnterpreteerd worden.

1. Beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

De ontwikkeling van Nuenen West vindt plaats gedurende een lange periode: er wordt nu uitgegaan van een ontwikkelperiode van in totaal circa 20 jaar. Dit betekent, dat het Chw-bestemmingsplan de ruimtelijke uitgangspunten en kaders moet stellen voor een lange periode, waarin de woon- en leefbehoefte van (toekomstige) bewoners kan wijzigen. Het is niet mogelijk om nu, op voorhand, exact aan te geven welke woontypen nodig zijn en welke exacte bouw- en gebruiksregels hiermee gemoeid gaan. De noodzaak om het oude bestemmingsplan uit 2008 nu integraal te herzien en te herijken, geeft al aan dat te strakke kaders kunnen leiden tot een situatie waarin woon- en gebruikswensen en actuele ruimtelijke inzichten niet meer helemaal gerealiseerd kunnen worden. Dit vraagt dus om flexibiliteit in de (planologische) mogelijkheden voor de ontwikkeling: flexibiliteit in onder andere bouwhoogten, woningtypen en -vormen, dichtheden, positionering van de woningen op de kavel etc. etc.

De flexibiliteit die vanuit de mogelijkheden voor de toekomst gewenst is, is echter niet zonder meer mogelijk te maken in het Chw- bestemmingsplan. Immers: het Chw- bestemmingsplan moet aan burgers, overheden, initiatiefnemer en andere betrokkenen en belanghebbenden ook duidelijkheid en rechtszekerheid geven over wat waar mag (en onder welke voorwaarden). Oftewel: in dit Chw-bestemmingsplan moeten we wel duidelijke kaders geven voor de ontwikkeling en het gebruik van de wijk.

De afweging tussen flexibiliteit en rechtszekerheid is, voor wat betreft de ruimtelijke structuur en de kaders voor de bouw mogelijkheden, gemaakt in deze beleidsregel, in combinatie met de directe regels uit het Chw-bestemmingsplan. Die onderdelen, die belangrijk zijn om hard te begrenzen, zoals maximale bouwhoogte, maximaal aantal woningen en uiterste bouwgrenzen, zijn bepaald in de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Het gaat hierbij om:

- De maximale bouwhoogte van grondgebonden en gestapelde woningen (artikel 3 en 6 t/m 8);
- De uiterste bouwgrenzen, in de vorm van de bestemmingsgrenzen, waar woningen binnen moeten staan (artikel 3 en 6 t/m 8);
- Het maximaal aantal woningen in het gebied (artikel 3 en 6 t/m 9).
- Woningdichtheden (artikel 3 en 7 t/m 9).
- Bouwhoogten (artikel 3 en 6 t/m 9).
- De (afstand van bebouwing tot) rooilijnen (artikel 3 en 6 t/m 9).
- Diepte van bouwwerken (artikel 3 en 6 t/m 9).
- Bijbehorende bouwwerken (artikel 3 en 6 t/m 9).
- Erfafscheidingen (artikel 3 en 6 t/m 9).

Deze kaders zijn opgenomen in de regels van dit Chw-bestemmingsplan en dus 'hard': hier kan niet van afgeweken worden.

Binnen deze harde kaders is het echter mogelijk en wenselijk om een nadere differentiatie aan te brengen, zoals de afstand tussen woning en perceelsgrens, de gewenste kapvormen en -richtingen, variaties in bouwhoogten en aantal bouwlagen etc. De opzet en uitgangspunten voor Nuenen West, onder meer op dit type aspecten, zijn verwoord in het Masterplan en Beeldregiekader "Nuenen West = Dorps Geluk". In deel A van dit document (het "Masterplan") is de stedenbouwkundige opzet, inclusief aanleiding en verantwoording, weergegeven. Deel A moet gezien worden als een verantwoording van gemaakte keuzen en oplossingsrichtingen. Deel B van het document (het "Beeldregiekader") geeft de concrete uitgangspunten weer voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen en het openbaar gebied. Deel B is daarmee een concreet toetskader voor de initiatieven in Nuenen West. In deze beleidsregel wordt bepaald dat dit toetskader verplicht toegepast moet worden; navolgend is dit uitgewerkt op basis van het toetskader uit deel B.

Toelichting

Het bovengenoemde masterplan en beeldregiekader bevatten onder andere uitgangspunten die betrekking hebben op de kapvorm en de oriëntatie van nieuwe gebouwen in Nuenen West. Daarnaast bevatten deze documenten uitgangspunten voor het ontwerp en de realisatie van zogenoemde landelijke ensembles. Onder de kop 'inhoud van deze beleidsregel' zijn deze uitgangspunten vertaald naar randvoorwaarden waar nieuwe bebouwing in Nuenen West aan moet voldoen. Bij aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk wordt getoetst of het bouwwerk aan de randvoorwaarden uit deze beleidsregel voldoet.

In aanvulling op het voorgaande bevatten het masterplan en het beeldregiekader ook uitgangspunten voor de woningdichtheid in verschillende delen van het plangebied, de bouwhoogte van woningen in verschillende delen van het plangebied, de bouwdiepte van een hoofdgebouw, rooilijnen en de afstand die bebouwing aan moet houden tot die rooilijnen, bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen. Deze randvoorwaarden zijn, anders dan in de beleidsregels die op 29 april 2021 vastgesteld zijn, vertaald in het Chw-bestemmingsplan dat de ontwikkeling van Nuenen West mogelijk maakt (met naam 'Herijking Nuenen West'). Om een beeld te geven van de ontwikkeling van Nuenen West die met het masterplan en het beeldregiekader voorgestaan worden, worden hier kort de uitgangspunten ten aanzien van de dichtheden toegelicht. Deze toelichting is onderdeel van de toelichting op de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' en is daarmee geen onderdeel van het toetsingskader van deze beleidsregel. De toetsing of een bouwplan voorziet in woningbouw in de juiste dichtheid vindt plaats op basis van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'. In deze beleidsregel wordt alleen getoetst aan de randvoorwaarden die vervat zijn onder 'inhoud van deze beleidsregel'. Dit betekent dat de randvoorwaarden die onder 'inhoud van deze beleidsregel' vervat zijn als toetsingskader gebruikt worden bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op bouwen. De teksten in deze kop genaamd 'toelichting' dienen louter ter toelichting op de voorgenomen ontwikkeling van Nuenen West, ze zijn dus geen toetsingskader in deze beleidsregel.

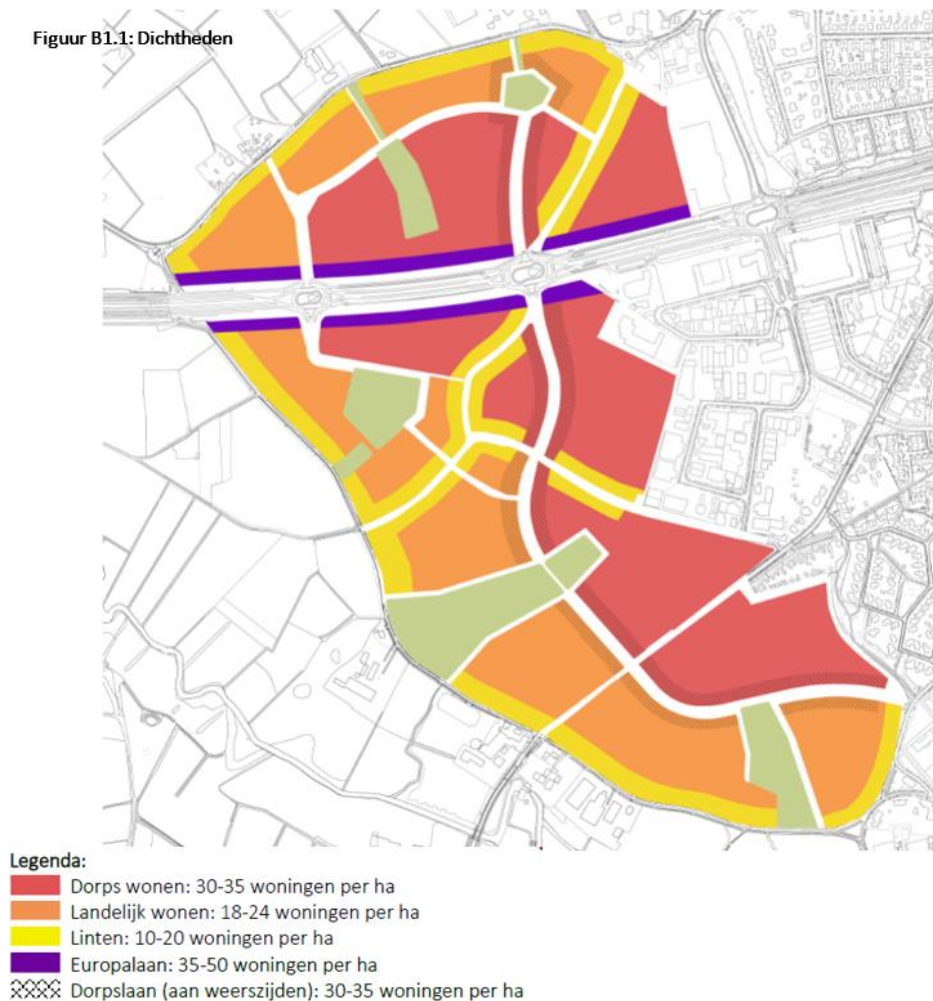
Dichtheden

In het plan is het programma verdeeld in vijf dichtheden met bandbreedtes:

- Dorps wonen: 30-35 woningen per hectare;
- Landelijk wonen: 18-24 woningen per hectare;
- Linten: 10-20 woningen per hectare;
- Europalaan: 35-50 woningen per hectare;
- Dorpslaan (aan weerszijden): 30-35 woningen per hectare.

De bandbreedtes laten de ruimte om met toepassing van verschillende woningtypen en woonproducten voor ieder woonblok in het plan tot een optimalisatie van de verkaveling te komen. Op die manier zou het gewenste aantal woningen van 1.615 in totaal op een vanzelfsprekende manier in de stedenbouwkundige hoofdopzet moeten kunnen worden ingepast. In figuur B1.1 van de toelichting op deze beleidsregel aangegeven welke dichtheden gelden voor de verschillende delen in het plangebied.

Figuur B1.1: Dichtheden



Bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing varieert per drager en woonmilieu:

- Aan de Europalaan, die een stedelijk karakter heeft is de bebouwing 2 tot 3 lagen hoog met kap, met incidenteel een accent van 4 lagen met kap.
- Langs de Dorpslaan is de bebouwing overwegend 2 lagen hoog met kap. Af en toe staat er een vrijstaande woning tussen van 3 lagen met kap.
- Bij de linten is de bebouwing overwegend 1-1,5 laag met kap met een enkele keer een woning van 2 lagen met kap.
- Aan de overige straten is, met uitzondering van de stedenbouwkundige accenten, de hoogte maximaal 2 lagen met een kap. In de 'dorpse buurten' zal de bebouwing voor het merendeel 2 lagen hoog zijn met een kap. In de 'landelijk buitens' wordt daarentegen meer bebouwing van 1-1,5 laag met kap aangetroffen.

Om op termijn te kunnen voorzien in de woonbehoefte van 1- en 2-persoonshuishoudens en de vraag naar zorgwoningen, is op de kaart tevens een aantal zoekgebieden gemarkeerd, waar gestapeld bouwen tot bouwhoogten van 4 lagen met een kap denkbaar is. Daarvoor zijn de Hotspots en de Europalaan bij uitstek geschikt. In figuur B1.2 van de toelichting op deze beleidsregel is aangegeven waar in het gebied welk aantal toegestane bouwlagen gelden.

Figuur B1.2: Bouwhoogten



Bouwdiepte van een hoofdgebouw

Verskillende woningtypen hebben een verschillende diepte. Met diepte wordt bedoeld op de afstand vanaf de voorgevel tot de achtergevel van het hoofdgebouw. Om interpretatieverschillen te voorkomen wordt hier uitgegaan van de diepte van het oorspronkelijk hoofdgebouw, dus zonder later gerealiseerde aan- en uitbouwen. In de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' is daartoe al voorzien in een bepaling om de diepte van het hoofdgebouw te meten.

De diepte van de woning is gerelateerd aan de deelgebieden voor dichtheden zoals getoond in figuur B1.1. De navolgende opsomming toont de maximale diepte van het hoofdgebouw per deelgebied:

- Dorps wonen: maximale diepte 15 meter.
- Landelijk wonen: maximale diepte 25 meter.
- Linten: maximale diepte 25 meter.
- Europalaan: maximale diepte 15 meter.
- Dorpslaan: maximale diepte 18 meter.

De bovengenoemde diepten van een hoofdgebouw hebben uitsluitend betrekking op grondgebonden woningen. De regels gelden daarmee niet voor appartementen of andere complexen.

Rooilijn

De rooilijn wordt bepaald door de formele, dan wel informele sfeer van de openbare ruimte:

- Bij de Europalaan staat de bebouwing parallel aan de as van de weg, overwegend in één rooilijn. De bebouwing mag ter bevordering van het individuele karakter van de bebouwing, met kleine rooilijnverschillen naar voren of naar achteren springen. De bebouwing is hier zoveel mogelijk aaneengesloten en de zijdelingse afstand tussen de bebouwing is minimaal. Hierdoor fungeert de bebouwingswand als geluidscherm.
- De dorpslaan heeft een formeel en groen karakter. De bebouwing begeleidt de weg. De bebouwing staat daarom in een strakke rooilijn evenwijdig aan de as van de weg, met voortuinen van 3 meter diep. De onderlinge afstand tussen de woningen is beperkt.
- De landelijke linten zijn informeler van karakter en hebben passend hierbij een wisselende rooilijn, waardoor voortuinen in wisselende diepte ontstaan, maar minimaal 3 meter diep zijn. De kleine korrel van hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-éénkapwoningen zorgt voor transparantie tussen de bebouwing.
- Langs de parken is de rooilijn wisselend. De plaetsen hebben ieder hun eigen karakter. Aansluitend hierbij kan worden bepaald of de rooilijn strak is of verspringend en of de woningen een smalle stoep hebben of dat er voortuinen zijn.

In figuur B1.3 van de toelichting op deze beleidsregel is aangegeven waar in het gebied regels gelden voor rooilijnen.

Figuur B1.3: Rooilijnen



Legenda:

- rooilijn 0-1,5 m, verspringing minimaal 0,5 m
- rooilijn is 3 m
- - - wisselende rooilijn > 3 m (niet noodzakelijk evenwijdig a.d. weg)
- rooilijn ≥ 3 m
- rooilijn ≤ 3 m

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zoals bijgebouwen en aan-/uitbouwen kunnen de diversiteit van het dorpsbeeld op een aangename manier verrijken. Met name de realisering van een bijgebouw met een mogelijkheid van autostalling (garage) kan hierin beeldbepalend zijn. Het streven daarbij is te komen tot een afwisselend beeld. De volgende bepalingen zijn richtinggevend:

- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Bijgebouwen en aan-/uitbouwen staan in beginsel op achterterrein en uit het zicht.
- Bijgebouwen zijn afwisselend geplaatst; los, vast of om de hoek; al of niet met kap.
- Bijgebouwen op in het oog springende locaties hebben een kap.
- Bijgebouwen aan de linten hebben een kap en staan los.

Erfafscheidingen

Een goede en eenduidige scheiding tussen het mijn en dijn bepaalt mede de identiteit en belevingskwaliteit van de openbare ruimte. Bij de realisatie van Nuenen West is een zorgvuldig vormgegeven erfafscheiding dan ook het uitgangspunt. In principe wordt een zo groen mogelijk beeld nagestreefd. De erfafscheidingen die aan de openbare ruimte grenzen zullen door de ontwikkelaar van de woningen worden aangebracht. Voor de bewoners geldt een instandhoudingsplicht, hetgeen met een kettingbeding notarieel wordt vastgelegd. Belangrijk is dat hierover

op het juiste moment met de toekomstige bewoners wordt gecommuniceerd, zodat het draagvlak kan worden vergroot. Voor het beheer van de hagen strekt het tot aanbeveling het onderhoud privaatrechtelijk te regelen. Dit is de beste garantie voor een duurzame instandhouding van het beoogde beeld. Afhankelijk van de positie in de wijk en het woonmilieu zijn erfafscheidingen bouwkundig of groen van aard. Voor erfafscheidingen gelden verschillende uitgangspunten voor de voorkanten, de zijkanten en de achterkanten:

- Voorkanten: in de 'dorpse buurten' worden kavels aan de voorzijde, afhankelijk van de diepte van de voortuin, voorzien van een hekwerk, een laag muurtje, een laag muurtje met een haag of sec een haag. Deze erfafscheidingen zijn maximaal 1,20 m hoog. Als de diepte van de voortuin minder is dan 1,5 m dan kunnen deze worden ingericht als een stoep. In het landelijk woonmilieu worden kavels aan de voorzijde voorzien van een haag. Deze erfafscheidingen zijn 0,80- 1,80 m hoog. De hagen zullen nadrukkelijk bijdragen aan het groene beeld van de openbare ruimte.
- Zijkanten: op plaatsen waar zijkanten van kavels aan de openbare ruimte grenzen is het uit hoofde van de privacy van de bewoners van belang een solide erfafscheiding aan te brengen met een hoogte van 1.80 m. In het dorps woonmilieu is deze erfafscheiding in principe in samenhang met de woning en bijgebouwen vormgegeven en langs prominente routes bij voorkeur bouwkundig van aard. Hierbij kan worden gedacht aan een (geperforeerde) muur of een 0,80 m hoge muur met daarop een transparante constructie, zoals een spalierhekwerk of een groeischerm. In het landelijk woonmilieu is de erfafscheiding een manshoge haag, aan de tuinzijde voorzien van een privacy-schermb. Als alternatief kunnen hier groenschermen worden overwogen. Voorwaarde daarbij is dat deze schermen worden geïntegreerd in een in samenhang met de woning en bijgebouwen ontworpen dragerstructuur, zoals een pergola of colonnade.
- Achterkanten: Op plaatsen waar achterkanten van kavels grenzen aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld aan een parkeerhof) is het van belang de erfafscheidingen in samenhang met de bijgebouwen als een ensemble vorm te geven. Het streven is om ook op deze plekken de belevingskwaliteit te optimaliseren, bijvoorbeeld door de erfafscheidingen zoveel mogelijk met groen te laten begroeien.

De voornoemde maximale hoogten van de verschillende erfafscheidingen gelden niet als de erfafscheiding opgericht wordt om geluidhinder tegen te gaan, mits de erfafscheiding in een gebied met de aanduiding 'Milieuzone' ligt. De ligging van de gebieden met de aanduiding 'Milieuzone' is weergegeven in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'. Buiten de gebieden met de aanduiding 'milieuzone' moet in ieder geval de voornoemde maximale hoogten van erfafscheidingen aangehouden worden.

Inhoud van deze beleidsregel

Vanuit deel B ("Beeldregiekader") gelden ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de kapvorm en oriëntatie van hoofdgebouwen. Daarnaast zijn er uitgangspunten voor zogenoemde landelijke ensembles geformuleerd. De navolgende teksten beschrijven deze uitgangspunten.

Voor het gebied ten noorden van de Europalaan, waar een uitwerkingsplicht geldt, zijn de uitgangspunten semi-transparant weergegeven; in dit deel van het plangebied geeft deze beleidsregel alleen een indicatie van de toekomstige inrichting; bij uitwerking van de uit te werken woongebiedsbestemming dient deze beleidsregel nader te worden ingevuld voor dit noordelijke deel. Voor bestaande woningen (artikel 6) in het gebied ten noorden van de Europalaan kan deze beleidsregel wel gebruikt worden als toetskader.

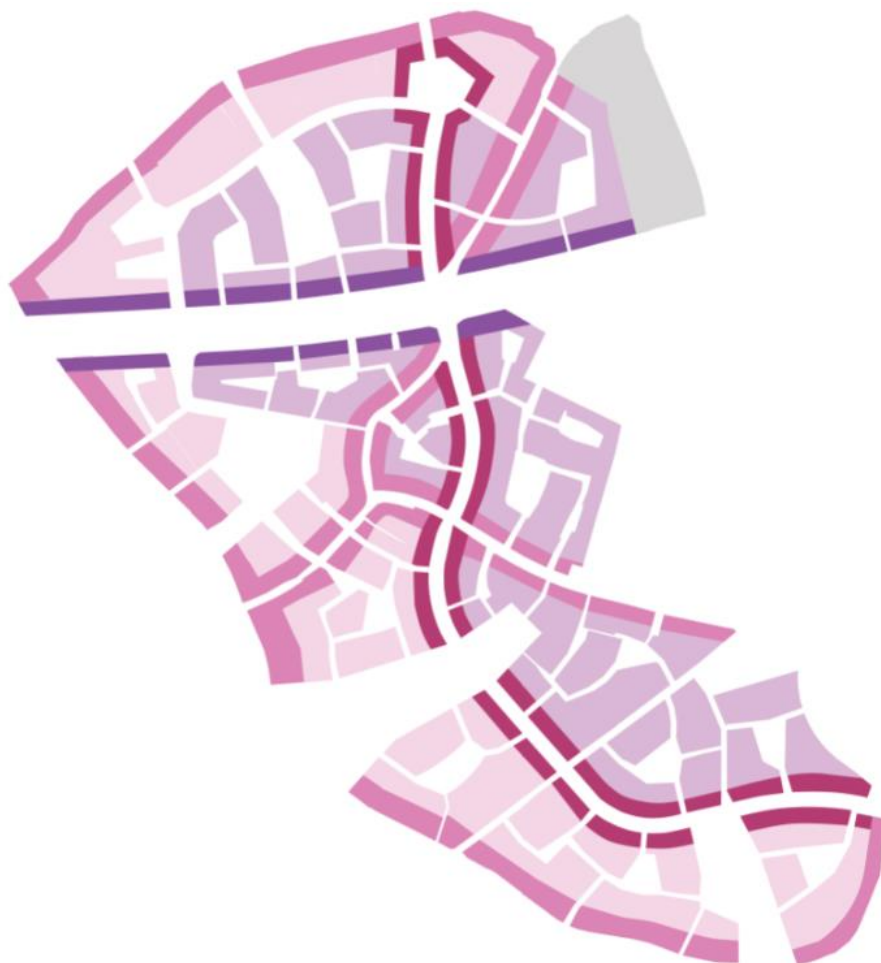
Kapvorm

Een dorpse sfeer gaat gepaard met kappen. Om die reden krijgt alle bebouwing een kap, een uitzondering daargelaten. De hoofdmoot betreft zadeldaken, zowel symmetrisch als asymmetrisch. Incidenteel zijn als bebouwingsaccent schilddaken of mansardedaken toegestaan. De hellingshoek van het dak mag variëren tussen 35-55 graden. Daar waar verschillende hellingshoeken elkaar raken wordt dit opgevangen met een brandmuur. Ter bevordering van de diversiteit worden gedraaide kappen gestimuleerd. Bijvoorbeeld door de kap als geheel een kwart slag te draaien of door binnen het bouwvolume een gedraaide kap toe te passen. Langs de ruimtelijke dragers zijn kappen overwegend parallel aan de weg geschakeld. Bij accentbebouwing op kruispunten van wegen en in zichtassen kan hiervan worden afgeweken.

Voor het overige woonweefsel is diversiteit het leidmotief. Dit biedt de mogelijkheid om specifieke situaties al of niet te accentueren met een gedraaide kap. Over het algemeen is de afwisseling in het dorpse deel groter dan in het landelijke deel. In figuur B1.4 in deze beleidsregel is aangegeven waar in het gebied welke kapvormen gerealiseerd dienen te worden.

Op het gebied van kapvormen is sprake van een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit als een plan voor (de gedeeltelijke ontwikkeling van) Nuenen West voorziet in de realisatie van woningen met een kapvorm die voldoet aan de voorwaarden die voor het desbetreffende woonmilieu in figuur B1.3 aan de kapvorm en oriëntatie van de kap zijn gesteld. Onder woonmilieu wordt verstaan het dorps wonen, landelijk wonen, de linten, de Europalaan of de Dorpslaan als bedoeld op figuur B1.3.

Figuur B1.4: Kapvormen



Legenda:

- Zadeldaken in langsrichting, dwarskap ondergeschikt aan de hoofdmassa
- schild- en zadeldak, dwarskap op zichtlocaties toegestaan
- zadeldak evenwijdig aan de straat, dwarskap incidenteel toegestaan als accent
- overwegend zadeldaken, wisselende richtingen
- vrije kapvorm, overwegend langsrichting, dwarskappen als accent

Oriëntatie

Het basisprincipe voor de oriëntatie van de woningen is dat de woningen gericht zijn op de openbare ruimte waar de woning aan grenst. Er is extra aandacht voor de hoekwoningen, omdat hierbij sprake is van een meerzijdige oriëntatie. In het ontwerp van de hoekwoningen dient daarom nadrukkelijk rekening te worden gehouden met het feit dat de gevel, die grenst aan het openbaar gebied, dient te worden vormgegeven als een aantrekkelijke gevel. Bij de dubbele oriëntatie is het belangrijk dat beide zijden met name op maaiveld een aantrekkelijk beeld bieden. Dat betekent dat als de entree naar de zijgevel wordt verplaatst er toch een opening in de voorgevel blijft. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels aan de openbare ruimte staan.

Op verschillende markante hoeken langs de ruimtelijke dragers dient de dubbele oriëntatie versterkt te worden door verbijzondering van de bebouwing. Gedacht kan worden aan: extra bouwhoogte; verdraaiing van de kap; een markant vormgegeven entree; verspringing in de rooilijn, etc. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige deelplannen mogen in het oog springende hoekwoningen geen blinde gevel hebben. In figuur B1.5 in deze beleidsregel is aangegeven welke uitgangspunten gelden voor oriëntatie van de woningen.

Figuur B1.5: Oriëntatie



Legenda:

- functionele voorzijde; behandelen als voorgevel
- markante hoek; verbijzondering van bebouwing

Op het gebied van oriëntatie is sprake van een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit als een plan voor (de gedeeltelijke ontwikkeling van) Nuenen West voorziet in oriëntatie van woningen op de aangrenzende openbare ruimte, met dien verstande dat:

- a. hoekwoningen op alle aangrenzende openbare ruimten georiënteerd worden en met inachtneming van de overige voorwaarden in deze beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' architectonisch verbijzonderd worden;
- b. functionele voorzieningen op de aangrenzende openbare ruimte(n) georiënteerd worden;
- c. gevels die aan de openbare ruimte grenzen nimmer een blinde gevel mogen zijn.

Landelijke ensembles

Op enkele plekken in het plan zijn zogenoemde 'hotspots' aangewezen (zie figuur B1.7). Langs de westelijke rand van Nuenen West zijn dit zogenoemde 'landelijke ensembles'. De landelijke ensembles dragen bij aan een natuurlijker verloop van de overgang tussen de nieuwe wijk en het Dommeldal. Deze hotspots zijn gesitueerd langs de linten van de Vorsterdijk en het Wettenseind in de zones met een direct raakvlak met het Dommeldal. Om het natuurlijk verloop tastbaar te maken wordt in deze zones ingezet op behoud en versterking van het aanwezige landschappelijke groen in combinatie met een nieuwbouwontwikkeling in een gemiddeld lage dichtheid.

Met onallegaagse verkavelingen, waarin collectiviteit en groen en ruimte de hoofdrol hebben, bieden deze hotspots plaats aan wonen of bijzondere voorzieningen als een buurtschuur, een woonservicezone of een zorglandgoed. De sfeer kan variëren van een boeren erf waarop als op een palet de bouwvolumes zijn geprojecteerd, tot een boomgaard waarin de opstallen door fruitbomen omgeven en ruimtelijk ingekaderd zijn. Het groen in deze zones is robuust en landschappelijk van aard en het assortiment sluit naadloos aan bij de gebiedseigen soorten in het Dommeldal. Daarmee wordt het landschap van het Dommeldal tastbaar de nieuwe wijk ingetrokken.

Om verder recht te doen aan de landelijke sfeer zijn de nieuwe gebouwensembles organisch en afwisselend van aard, maar desondanks toch als eenheid herkenbaar. Door de specifieke ligging langs de linten ligt het voor de hand om qua bouwhoogte aan te sluiten bij de daarbij horende karakteristiek.

De volgende bepalingen zijn richtinggevend in de landelijke ensembles (zie ook figuur B1.6):

- Samenhangend ensemble van individuele bouwvolumes met een onderscheidende signatuur.
- Vrijstaande woningen of 2-onder-1 kapwoningen, incidenteel afgewisseld met korte rijen.
- Dichtheid: 10-20 woningen/hectare.
- Bebouwing is gegroepeerd en oriënteert zich op een centraal gesitueerd gemeenschappelijk erf.
- Rooilijn naar omgeving is vrij, minimaal 5 meter uit de uitgiftegrens.
- Rooilijn op het gemeenschappelijk erf mag direct in de erfgrrens worden gesitueerd.
- Bebouwing is afwisselend van korrelgrootte en karakter, van modern tot traditioneel.
- Bouwhoogte: 1-1½ bouwlaag met kap, incidenteel 2 lagen met kap toegestaan.
- Kappen: zadeldaken en mansardekappen, overwegend in langsrichting georiënteerd;
- Hoek van de kap: 35-45 graden.
- Materiaal en kleurgebruik: is onderscheidend, of sluit aan bij sfeer en uitstraling van de oorspronkelijke agrarische bebouwing.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, staan in principe los en hebben een kap.
- Op grens met landschap is bebouwing structureel omzoomd met landschappelijk groen.
- Deze groene zoom beslaat 15-20 % van het oppervlak van het bouwveld en is vrij van bebouwing.

- De erfafscheiding op de grens
- met het landschap bestaat uit een greppel.
- De grens tussen de individuele buitenruimten wordt niet strikt gedefinieerd, maar hoofdzakelijk met struiken, bomen en hagen vormgegeven.
- Indien de kavels rond een gezamenlijk erf zijn gesitueerd wordt het parkeren in principe opgelost in gebouwde vorm, bijvoorbeeld in een parkeerschuur.

Figuur B1.6: landelijke ensembles



Ten aanzien van de landelijke ensembles geldt dat sprake is van een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit als de bovenstaande richtinggevende bepalingen waar mogelijk in het ontwerp van een hotspot zijn verwerkt.

Toepassing van de uitgangspunten uit deze beleidsregel

Bij de realisatie van woningen en andere functies moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in deze beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit. De uitgangspunten en kaders moeten worden gezien als richtinggevend voor initiatieven maar niet zijn 'hard' kaderstellend. Deze interpretatie moet als volgt worden gezien:

- Deze beleidsregel stelt eisen en uitgangspunten in de inrichting van gebieden en in de vorm, massa en positionering van gebouwen. Deze eisen en uitgangspunten zijn bedoeld om in (deel)gebieden de gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke samenhang en uitstraling te realiseren.
- Initiatieven moeten voldoen aan de uitgangspunten in deze beleidsregel in die zin, dat initiatieven moeten bijdragen aan de omschreven stedenbouwkundige en ruimtelijke samenhang en uitstraling.

Met het niet hard kaderstellend zijn van de uitgangspunten en kaders uit deze beleidsregel wordt bedoeld dat de beleidsregel niet gericht is op het ontwikkelen in de richting van een van tevoren bepaald en vastomlijnd eindbeeld, maar op het faciliteren van ontwikkelingen in de richting en kwaliteit die geschetst worden door het stedenbouwkundig plan. Dat betekent niet dat de bepalingen in deze beleidsregel losgelaten mogen worden, een maximale dichtheid mag bijvoorbeeld niet overschreden worden. Wel biedt de beleidsruimte ruimte op per initiatief tot het bebouwen van Nuenen West interpretatieruimte om tot een onderscheidend bouwplan te komen.

Met bijdragen aan de omschreven stedenbouwkundige en ruimtelijke samenhang en uitstraling wordt bedoeld dat een initiatiefnemer in de motivering van een aanvraag om een omgevingsvergunning aan moet geven op welke wijze hij invulling geeft aan de bepalingen uit deze beleidsregel. Een integrale kijk op de inhoud van deze beleidsregel, al dan niet in relatie tot de inhoud van de overige beleidsregels is daarbij van belang.

Toetsing van het initiatief aan de eisen en uitgangspunten vindt plaats door de gemeente Nuenen ca. De gemeente bepaalt wie intern deze toetsing uitvoert: het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK), het Ontwerpteam, de Supervisor of de Welstandscommissie/Dorpsbouwmeester. In de bijlage 'Supervisie Nuenen West' van het Masterplan en Beeldregiekader "Nuenen West = Dorps Geluk" is een aanzet gegeven voor de rolverdeling bij toetsing van initiatieven.

De ontwikkeling van een nieuw bouwveld binnen Nuenen-West doorloopt verschillende fases. Op diverse momenten worden plannen door diverse disciplines binnen de gemeente getoetst. Hierbij moet worden gedacht aan verkeersveiligheid, bruikbaarheid (o.a. parkeerbalans en afvalinzameling) en beeldkwaliteit. De toets aan beeldkwaliteit bestaat uit de volgende onderdelen: de kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet (verkaveling en masoepzet van opstallen), de opstallen en de totale openbare ruimte (inclusief groen).

Voor de toets aan beeldkwaliteit kent de gemeente Nuenen vier adviesorganen:

1. Het Team Ruimtelijke kwaliteit (TRK). Zij toetsen de uitgangspunten die zijn opgesteld voor het bewaken van de totale beeldkwaliteit. Het TRK bestaat uit architecten, stedenbouwkundige, landschapsarchitect en een voorzitter. Met enige regelmaat (in principe jaarlijks) wordt het TRK geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Bij de uitwerking van Hotspots wordt de startnotitie getoetst door het TRK.
2. Ontwerpteam. Het ontwerpteam toetst de diverse ontwerpen per bouwveld en bewaakt de samenhang van het geheel. Na gelang het voorliggende onderwerp wisselt het team van samenstelling. Voor verdere uitwerking zie procedure. Het team bestaat uit de Supervisor en een Welstandvertegenwoordiger.
3. Supervisor. De supervisor draagt zorg voor de dagelijkse bewaking van de stedenbouwkundige kwaliteit.
4. Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester. Nadat het Ontwerpteam de stedenbouwkundige opzet, de opstellen op hoofdlijnen en de totale openbare ruimte op hoofdlijnen akkoord heeft bevonden, beoordeelt de welstandscommissie/dorpsbouwmeester de verdere uitwerking van de opstellen.

Afhankelijk van de fase kunnen/moeten planproducten ook beoordeeld worden door diverse andere disciplines binnen de gemeente. Ontwikkelingen binnen Nuenen West worden getoetst aan het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan "Nuenen West = Dorps geluk" en het nog op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte. Daarnaast wordt getoetst aan de publiekrechtelijke kaders, zoals het Chw-bestemmingsplan en vigerende wet- en regelgeving.

Toetsproces

Gedurende de ontwikkeling worden diverse locaties uitgewerkt. Daarbij worden meerdere fases doorlopen en diverse producten aangeleverd. Niet alle producten hoeven door alle adviesorganen te worden beoordeeld. Voor de verschillende locaties binnen het plangebied (hotspots, reguliere bouwvelden met projectmatige ontwikkeling en vrije kavels) volgt een korte procesomschrijving en een opsomming per product en de daarbij behorende beoordelaars.

Hotspots

Hotspots zijn de speciale plekken in het plan. Deze lenen zich goed voor een ander programma of een andere woonvorm. De hotspots zijn uitdrukkelijk bedoeld om bijzondere waarden te realiseren.

Om de hotspots de kans te geven om zich te vormen naar mate het plan vordert en op het moment dat zich bijzonderheden aandienen zijn deze niet strak omschreven in het Masterplan/Beeldregiekader. Slechts enkele hoofd-uitgangspunten zijn opgenomen in het Masterplan.

Per hotspot werkt de stedenbouwkundig ontwerper in samenwerking met de supervisor het stedenbouwkundig programma van eisen uit. Op dat moment wordt het volgende toetsproces doorlopen:

Figuur B1.7: Locaties hotspots



Legenda:

- Hotspot centrumlocatie
- Hotspot landelijke ensembles

Product	Beoordelaars
Startnotitie	Team Ruimtelijke Kwaliteit Gehele ontwerpteam
Stedenbouwkundig VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Inrichtingsplan VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Stedenbouwkundig DO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Gehele ontwerpteam

Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

Reguliere bouwvelden (projectmatige ontwikkelingen)

Voor de bouwvelden zijn de stedenbouwkundige kaders vastgelegd in de bovengenoemde toetsingskaders. Bij de ontwikkeling van een regulier bouwveld wordt het volgende toetsproces doorlopen:

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Startnotitie	Gehele ontwerpteam
Stedenbouwkundig VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Inrichtingsplan VO	Supervisor (vanuit het ontwerpteam)
Stedenbouwkundig DO	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

Vrije kavels

Binnen het plangebied Nuenen-West worden ook vrije kavels (kavels voor particulier opdrachtgeverschap) verkocht. Deze maken onderdeel uit van de bouwvelden. Aan de hand van de startnotitie en het stedenbouwkundig DO wordt per kavel een kavelpaspoort opgesteld waarop alle toetsingskaders staan vermeld. De koper is vrij een architect te selecteren. Architecten die voor de eerste keer een ontwerp maken binnen het plan Nuenen-West worden uitgenodigd voor een kennismaking met het Ontwerpteam. Op dat moment wordt het Masterplan en Beeldregiekader en het kavelpaspoort nader toegelicht. Er bestaat de gelegenheid om een eerste opzet van het ontwerp informeel te bespreken met het Ontwerpteam. Bij de ontwikkeling van een Vrije kavel wordt het volgende toetsproces doorlopen:

<i>Product</i>	<i>Beoordelaars</i>
Kavelpaspoort	Gehele ontwerpteam
Kennismaking ontwerpteam	Gehele ontwerpteam
Opstalontwerpen VO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Opstalontwerpen DO	Welstandvertegenwoordiger (vanuit het ontwerpteam)
Detailuitwerking Opstallen	Welstandscommissie / Dorpsbouwmeester
Civieltechnische uitwerking inrichtingsplan	Supervisor (indien afwijkend van VO)

Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van de raad van de gemeente Nuenen ca. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

2. Beleidsregel kwalitatief woningprogramma

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

In het Chw-bestemmingsplan is vastgelegd dat er in totaal 1.505 woningen mogen worden gerealiseerd in de bestemmingen Gemengd, Woongebied - 1, Woongebied - 2 en Wonen – Uit te werken. Samen met de reeds gerealiseerde woningen in bouwveld A is dit in totaal 1.615 woningen; het totale programma voor Nuenen West. De nog te realiseren 1.505 woningen zijn onderverdeeld in de volgende woningcategorieën:

- Minimaal 381 sociale koop- of huurwoningen, waarvan minimaal 95 sociale huurwoningen.
- Maximaal 980 vrijesectorwoningen, projectmatig te ontwikkelen.
- Minimaal 144 bouw kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap.
- Binnen het programma van minimaal 381 sociale woningen en maximaal 980 vrijesectorwoningen dienen 60 zorgwoningen gerealiseerd te worden (waarvan 12 woningen aangemerkt kunnen worden als beschermd wonen).

Daarnaast is uitgangspunt dat de sociale woningen evenredig over het plangebied worden gerealiseerd. Dit betekent dat een volgende verdeling van sociale woningen over de fasen moet worden aangehouden:

- In fase 1 (tussen Europalaan en Opwettenseweg) moeten binnen de bestemming 'Woongebied - 1' minimaal 191 sociale woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, gerealiseerd worden;
- In fase 2 (ten zuiden van de Opwettenseweg) moeten binnen de bestemming 'Woongebied - 2' minimaal 95 sociale woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, gerealiseerd worden;
- In fase 3 (ten noorden van de Europalaan) moeten binnen de bestemming 'Wonen – Uit te werken' minimaal 95 sociale woningen gerealiseerd worden.

De verdeling van vrijesectorwoningen en bouw kavels is niet nader per fase gedefinieerd.

In het Chw-bestemmingsplan zijn regels gesteld over de hoeveelheid nieuwbouwwoningen die in Nuenen West gerealiseerd mogen worden. Op basis daarvan is in de regels van het Chw-bestemmingsplan ook bepaald hoeveel huur- en koopwoningen in de sociale sector gerealiseerd moeten worden. De regels van het bestemmingsplan bepalen ook hoeveel kavels bedoeld zijn als bouw kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. In aanvulling daarop stelt deze beleidsregel randvoorwaarden aan de hoeveelheden vrijesectorwoningen en zorgwoningen in de vrije sector die in Nuenen West gerealiseerd worden. Over woningtypen (bijvoorbeeld rijwoning, twee-onder-één-kap woning of vrijstaande woning) of over vorm van de woning doet deze beleidsregel geen uitspraak; uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteit.

Inhoud van deze beleidsregel

Woningaantallen

Op het gebied van woningaanbod is sprake van een evenwichtig kwalitatief woningaanbod als het initiatief:

- bijdraagt aan de realisatie van 980 vrijesectorwoningen, projectmatig te ontwikkelen;
- bijdraagt aan de realisatie van 60 zorgwoningen in de vrije sector, de sociale sector of verdeeld over deze sectoren (waarbij 12 van de 60 zorgwoningen aangemerkt moeten kunnen worden als beschermd wonen).

Realisatie projectmatig en particulier te ontwikkelen woningen

Nuenen West kent verschillende woningen die ieder op een eigen manier ontwikkeld worden. In hoofdzaak kan een onderscheid worden gemaakt tussen projectmatig ontwikkelde woningen en woningen die door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. Deze onderverdeling wordt toegelicht in tabel 2.1

Tabel 2.1 Onderverdeling projectmatig en particulier te ontwikkelen woningen

Projectmatig ontwikkelde woningen	Sociale woningen
	Vrijesectorwoningen
Met (collectief) particulier opdrachtgeverschap ontwikkelde woningen	Kavels voor particulier opdrachtgeverschap

Indien een beroep wordt gedaan op het bepaalde in lid 8.3 dan wel 9.4 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' moet aangetoond worden dat in een bestemming niet langer alle projectmatig te ontwikkelen woningtypologieën gerealiseerd kunnen worden. Kavels bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap maken geen onderdeel van deze uit van deze projectmatig te ontwikkelen woningen en hoeven niet ontwikkeld

te zijn als artikel 8.4 dan wel 9.4 in werking gesteld worden. Kavels bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap zijn in een bouwveld aan te wijzen kavels, niet zijnde kavels bedoeld voor projectmatige ontwikkeling en die primair ontwikkeld worden door derde partijen die daar eigen architecten, aannemers, etc. voor inschakelen.

Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel kwalitatief woningprogramma aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van het college van de gemeente Nuenen ca. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

3. Beleidsregel kleinschalige andere functies

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

De wijk Nuenen West wordt ontwikkeld als een woonwijk: er komen woningen. Bij een goed functionerende woonwijk horen ook voorzieningen, zoals onderwijs, sport en recreatie en zorg. Centraal in de wijk wordt een nieuwe brede school gerealiseerd, waar voorzien wordt in basisonderwijs (met buitenschoolse opvang). Naast deze voorziening, zijn er geen concrete initiatieven voor maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie, kleinschalige winkels of kleinschalige horeca. Dit betekent niet, dat er in de toekomst nooit vraag zal zijn naar deze typen functies; het kan best zijn dat er over bijvoorbeeld tien jaar een wens en initiatief is om een kleine buurtsuper, groenteboer of lunchroom te realiseren.

Dergelijke functies kunnen echter niet zonder meer in een woonwijk. Zo moet er rekening gehouden worden met de omliggende woonfuncties en de hinder, die een initiatief kan veroorzaken. Denk bijvoorbeeld aan geluidsoverlast, of parkeerproblemen. Uitgangspunt is dat Nuenen West een woonwijk is, dus de functie 'wonen' heeft het primaat in de wijk. Andere functies mogen daarom alleen gerealiseerd worden, als dit ruimtelijk, programmatisch en milieutechnisch inpasbaar is in de woonwijk.

Nu is niet bekend, wat voor een functies exact – naast wonen – een plek zouden kunnen krijgen in Nuenen West. Het is daarom ook niet mogelijk, om op voorhand al rekening te houden met deze functies en de wijze waarop deze functies goed ingepast zouden kunnen worden in de wijk. Om toch de mogelijkheid te bieden voor kleinschalige andere functies in de toekomst, is deze beleidsregel opgesteld. Deze beleidsregel stelt voorwaarden aan dergelijke typen functies: met een omgevingsvergunning is het binnen het Chw-bestemmingsplan mogelijk om, als aan alle voorwaarden wordt voldaan, andere functies toe te staan binnen Nuenen West.

Het is niet wenselijk, om andere functies op alle plekken binnen Nuenen West toe te laten. De wijk is primair een woonwijk en dat vraagt om de juiste woon- en leefkwaliteit. Het Chw-bestemmingsplan is dan ook gericht op het bieden van een optimale ('rustige') woon- en leefomgeving. Er zijn echter ook gebieden binnen Nuenen West, waar reeds sprake is of zal zijn van een meer gemengde woon- en leefomgeving: gebieden waar al activiteiten plaats vinden of plaats gaan vinden, die maken dat iets meer hinder wordt geaccepteerd – mits dit maar past binnen de vigerende wet- en regelgeving. Dit zijn de gebieden met een redelijke leefomgevingskwaliteit. Het gaat bijvoorbeeld om zones nabij het bedrijventerrein Berkenbosch, het sportpark aan Wettenseind, rondom de school of nabij agrarische bedrijven. Maar ook zones langs de belangrijke wegen in het plangebied. In deze gebieden is er, bijvoorbeeld vanuit bedrijvigheid of vanuit verkeer, al sprake van een minder rustig woon- en leefklimaat. Wel wordt overal voldaan aan normen voor geluid en andere milieuaspecten; dit is in de toelichting van het Chw-bestemmingsplan aangetoond.

Vanuit deze milieuhinder kunnen gebieden worden aangewezen binnen Nuenen West, waar sprake is van een goed woon- en leefklimaat (weinig hinder) of waar sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat (meer hinder, maar wel binnen de wettelijke normen en grenzen). In figuur B3.1 is een kaart weergegeven, waarop deze gebieden zijn aangegeven. Juist in de gebieden met een redelijke leefomgevingskwaliteit, waar al sprake is of zal zijn van beperkte hinder, zijn andere, niet woongerichte functies mogelijk. Deze beleidsregel is derhalve van toepassing op gronden die op figuur B3.1 aangeduid zijn als 'redelijke leefomgevingskwaliteit'.

Figuur B3.1: Omgevingskwaliteit



Inhoud van deze beleidsregel

Er is sprake van een evenredige verdeling van kleinschalige andere functies als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale brutovloeroppervlakte van kleinschalige andere functies mag in totaal niet meer bedragen dan:
 1. kleinschalige zorgvoorzieningen: 250 m²;
 2. kleinschalige maatschappelijke functies (waaronder sport en recreatie): 100 m²;
 3. kleinschalige detailhandel, gericht op een lokaal verzorgingsgebied: 100 m²;
 4. kleinschalige horeca: 75 m²;
 5. kleinschalige logiesfuncties, zoals een bed&breakfast: 100 m².
- b. een omgevingsvergunning voor de kleinschalige andere functies als bedoeld onder a kan worden verleend als:
 1. de functie ruimtelijke inpasbaar is gelet op de bouwregels van het Chw-bestemmingsplan en met die inpassing sprake is van een hoogwaardige beeldkwaliteit' als bedoeld in de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' die onderdeel uitmaakt van deze 'Beleidsregels Chw-bestemmingsplan Herijking Nuenen West';
 2. de functie ruimtelijk gezien gelegen is in een gebied met een 'redelijke omgevingskwaliteit' als bedoeld in figuur B3.1;
 3. er wordt voorzien in voldoende invulling van de parkeerbehoefte, doordat wordt voldaan aan de normen als bedoeld in de beleidsregel 'parkeren' die onderdeel uitmaakt van deze 'Beleidsregels Chw-bestemmingsplan Herijking Nuenen West';
 4. er is aangetoond dat er een actuele behoefte is aan de gewenste functie;
 5. er is aangetoond dat wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ten aanzien van enige milieubelasting op woningen.

Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel kleinschalige andere functies aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van het college van de gemeente Nuenen ca. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

4. Beleidsregel parkeren

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 17 lid 2 opgenomen regel. Met deze beleidsregel worden regels gesteld in verband met de te hanteren parkeernormen in de ontwikkeling van Nuenen West. Nuenen West is, gezien vanuit de CROW-parkeernormen, gepositioneerd in de 'rest bebouwde kom' in een gemeente die op basis van gegevens van het CBS aangemerkt kan worden als een matig stedelijke gemeente. Op basis hiervan zijn parkeernormen voor verschillende woningtypen te bepalen; deze zijn in deze beleidsregel uitgewerkt. Hiermee geeft de beleidsregel invulling aan de uitgangspunten voor parkeren die in Nuenen West gehanteerd moeten worden.

Inhoud van deze beleidsregel

Bij aanvraag van omgevingsvergunning wordt aangetoond op welke wijze wordt voorzien in voldoende invulling van de parkeerbehoefte. Bij de te realiseren woningen gelden de volgende normen ten behoeve van parkeren:

- Huur/sociaal: minimaal 1,6 parkeerplaats per woning;
- Koopwoning tussen/hoek woning: minimaal 1,9 parkeerplaats per woning;
- Koop twee-onder-een kap: minimaal 2,1 parkeerplaats per woning;
- Koop vrijstaand: minimaal 2,2 parkeerplaats per woning.

Deze normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.

Parkeernormen

Bij de invulling van de parkeerbehoefte op basis van de bovengenoemde parkeernormen gelden enkele reductiefactoren. Dit betekent, dat bijvoorbeeld opritten en garages niet altijd volledig kunnen mee tellen als volwaardige parkeerplaats. Bij het invullen van de parkeerbehoefte dienen de volgende reductiefactoren te worden gebruikt:

- Enkele oprit zonder garage: telt als 0,8 parkeerplaats;
- Lange oprit zonder garage of carport: telt als 1,0 parkeerplaats;
- Dubbele oprit zonder garage: telt als 1,7 parkeerplaats;
- Garage zonder oprit: telt als 0,4 parkeerplaats;
- Garagebox (niet bij woning): telt als 0,5 parkeerplaats;
- Garage met enkele oprit: telt als 1,0 parkeerplaats;
- Garage met lange oprit: telt als 1,3 parkeerplaats;
- Garage met dubbele oprit: telt als 1,8 parkeerplaats.
- Een toegewezen parkeerplaats (bijvoorbeeld in een parkeerkoffer): telt als 0,8 parkeerplaats.

Overige parkeerplaatsen tellen als 1,0 parkeerplaats.

In deze beleidsregel zijn alleen parkeernormen voor woningen opgenomen, omdat vooralsnog alleen wordt voorzien in de realisatie van woningen. Indien er andere functies gerealiseerd gaan worden, dan zal op basis van de meeste recente parkeerkencijfers van het CROW (op moment van vaststelling Chw-bestemmingsplan de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie") aangetoond moeten worden hoe voldoende invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte.

Voor mogelijk gecombineerd gebruik dient de parkeernorm te voldoen aan tabel A11 "Aanwezigheidspercentages" uit de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

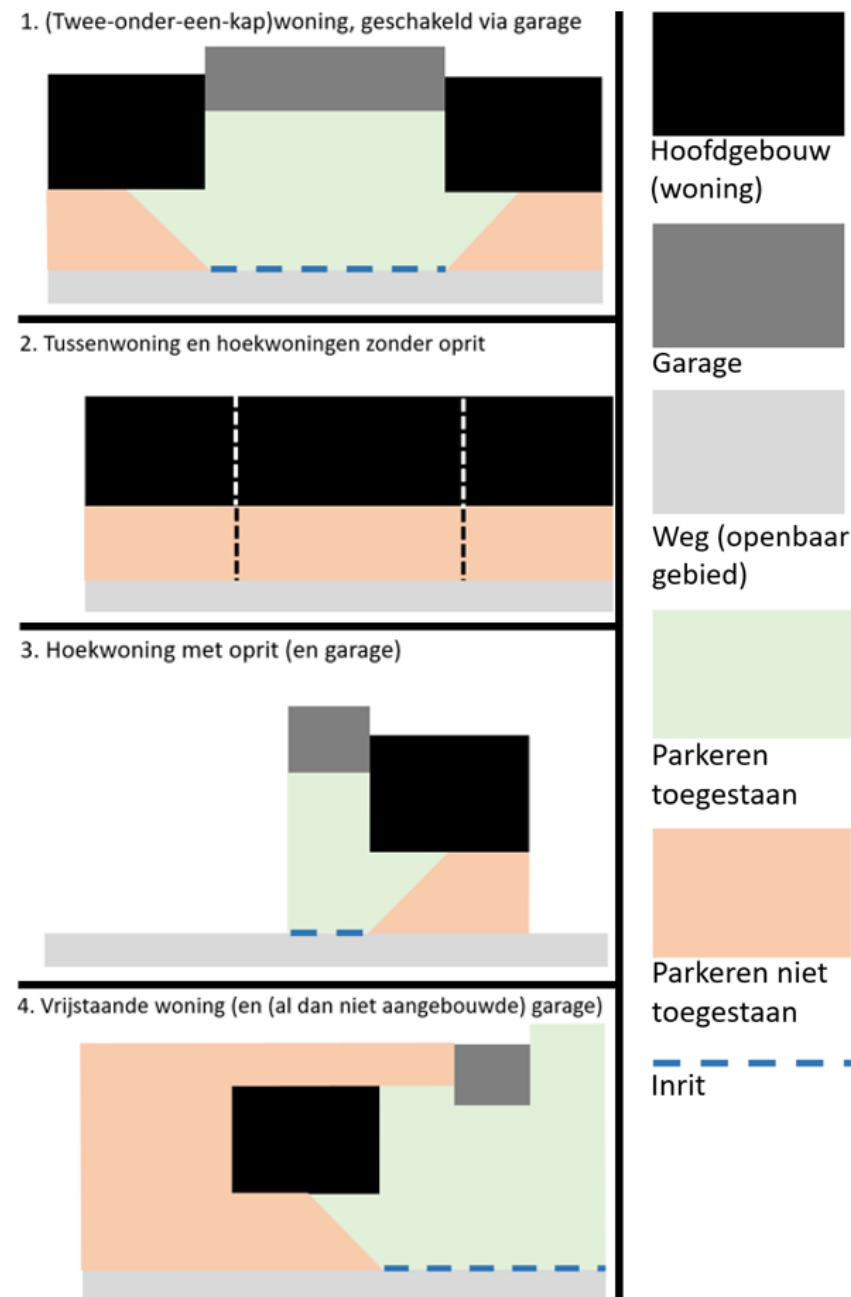
Voortuinparkeren

Ten aanzien van parkeren bij woningen geldt verder dat parkeren in de voortuin van een woning, met uitzondering van op een oprit, niet is toegestaan indien:

- het ten koste gaat van een of meerdere openbare parkeerplaatsen (bijvoorbeeld om een inrit te maken);
- er sprake is van gesloten woonblokken (zoals situatie 2 in figuur B4.1), dit in verband met uitstraling;
- burens belemmerd worden in het uitzicht.

De bovenstaande regels zijn vertaald naar de principetekeningen uit figuur B4.1. Figuur B4.1 toont waar wel en niet geparkeerd mag worden op gronden die voor een woonhuis liggen. De locaties waar wel en niet geparkeerd mag worden zijn gerelateerd aan de ligging van een eventueel aanwezige garage en aan de locatie van een inrit.

Als de garage en/of de inrit in het veld op een andere plek liggen, dan moeten de plekken waar wel en niet geparkeerd mag worden, conform figuur B4.1 vertaald worden naar de desbetreffende situatie. Verder geldt dat deze regels ten aanzien van voortuinparkeren niet van toepassing zijn op ondergrondse parkeervoorzieningen waarvan de toegang in de voortuin gelegen is. Geparkeerde auto's zijn dan immers niet zichtbaar.



Figuur B4.1: (on)mogelijkheden tot parkeren in de voortuin

Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel parkeren aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Dit is bijvoorbeeld wenselijk als parkeernormen opgenomen moeten worden voor andere functies dan wonen. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van het college van de gemeente Nuenen ca. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

5. Beleidsregel water

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

Deze beleidsregel geeft invulling aan de in artikel 17 lid 1 opgenomen regel. Het is in de ontwikkeling van Nuenen West belangrijk om te voorzien in voldoende ruimte voor de wateropgave. In de waterparagraaf van het Chw-bestemmingsplan en het bijbehorende waterhuishoudkundig plan is aangegeven hoe er in het plan op hoofdlijnen wordt omgegaan met de wateropgave: welke opgave is er en op welke wijze wordt deze in principe ingevuld? De waterparagraaf en het waterhuishoudkundig plan geven echter nog geen concrete uitgangspunten aan voor de gefaseerde ontwikkeling van de bouwvelden en de wijze waarop water hier wordt ingepast.

Inhoud van deze beleidsregel

In het kader van de herijking is de waterhuishoudkundige toekomstige situatie in en rondom het plangebied Nuenen West nader onderzocht. In een nieuw waterhuishoudkundig plan is onderzocht op welke wijze de retentie en infiltratie van hemelwater plaats dient te vinden; navolgend is nader toegelicht op welke wijze dit plaats zal vinden.

In het waterhuishoudkundige plan zijn de principes voor waterberging, infiltratie en afvoer omschreven voor het gehele plan Nuenen West. Deze principes bestaan er uit dat in de bouwveld het hemelwater wordt opgevangen en wordt afgevoerd naar wadi's binnen het plangebied. Deze wadi's zijn voorzien in de grotere stedelijke groenstructuren in de bouwvelden en in de grote 'groene vingers'. In theorie kan de volledige benodigde retentie en infiltratie van het hemelwater in de groene vingers plaats vinden. Dit is echter niet gewenst, omdat de groene vingers dan onvoldoende benut kunnen worden voor groene kwaliteiten en recreatief medegebruik. Daarom wordt een deel van de retentie- en infiltratiecapaciteit ook buiten het plangebied gerealiseerd. Deze zoekgebieden zijn, op basis van de nu uitgevoerde retentieberekeningen, niet noodzakelijk ten zuiden van de Europalaan, maar deze worden ten behoeve van een robuuste waterstructuur wel gerealiseerd. In figuur B5.1 zijn de locaties en principes voor de waterhuishouding weergegeven.



In het deel van het plangebied ten zuiden van de Europalaan is sprake van voldoende watercompensatie als:

- a. voldaan wordt aan de principes voor waterberging, infiltratie en afvoer in het rapport met de titel 'Rapport Wateropgave Herijking Nuenen West: Ontwikkeling Nuenen West', van 1 augustus 2018. en
- b. de wadi's in stedelijk groen als bedoeld op figuur B5.1 gerealiseerd zijn, en
- c. de wadi's in groene vingers als bedoeld op figuur B5.1 gerealiseerd zijn, en
- d. de berging buiten het plangebied als bedoeld op figuur B5.1 gerealiseerd is.

Voor het plangebied ten noorden van de Europalaan, dat pas als laatste ontwikkeld zal worden, dient nog een nadere locatie te worden bepaald om een berging van ca. 3.200 m³ te realiseren; dit wordt nader geconcretiseerd bij de uitwerking van het noordelijke deel (dit gebied heeft een uit te werken bestemming in het nieuwe Chw-bestemmingsplan). In het deel van het plangebied ten noorden van de Europalaan is sprake van voldoende watercompensatie als, op basis van de nadere concretisering, de circa 3.200 m² watercompensatie voor deze gronden gerealiseerd is.

Bij een initiatief voor de realisatie van nieuwe woningen of andere functies dient aangetoond te worden op welke wijze de omgang met hemelwater past binnen de principes voor berging, infiltratie en afvoer zoals is aangegeven in figuur B5.1. Indien het niet mogelijk is om bij een initiatief de waterhuishoudkundige situatie te regelen op de uiteindelijke permanente wijze, zoals in figuur B5.1 is aangegeven, wordt aangetoond welke tijdelijke maatregelen worden genomen om te voldoen aan de eisen ten aanzien van omgang met hemelwater en hoe deze tijdelijke maatregelen uiteindelijk worden omgezet in de definitieve maatregelen.

Bij de uitwerking van de bestemming Wonen – Uit te werken, zoals op de verbeelding is opgenomen voor het plangebied ten noorden van de Europalaan, dient aangetoond te worden op welke wijze de benodigde berging van 3.200 m³ gerealiseerd wordt.

Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel water aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van het college van de gemeente Nuenen ca. In het wijzigen van deze beleidsregel wordt de waterbeheerder gehoord en om advies gevraagd. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

6. Beleidsregel landschap, ecologie en biodiversiteit

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

Deze beleidsregel geeft invulling aan de in artikel 17 lid 3 opgenomen regels. In en rondom Nuenen West zijn diverse landschappelijke en ecologische waarden aanwezig; in de toelichting van het Chw-bestemmingsplan is dit aangegeven. De ontwikkeling van Nuenen West kan in de loop van de ontwikkeling, gedurende de twintig jaar, mogelijk invloed hebben op deze waarden. Enerzijds zal dit in sommige gevallen kunnen leiden tot mogelijke aantasting van beschermde waarden; hierop moet dan tijdig worden geanticipeerd. Anderzijds ontstaan er door de ontwikkeling mogelijkheden en kansen, om de landschappelijke en ecologische waarden en de biodiversiteit in Nuenen West te versterken of te verbeteren; deze kansen moeten, indien mogelijk, verzilverd kunnen worden.

De uitgevoerde onderzoeken zijn echter een momentopname: de stand anno heden (2017/2018); gedurende de ontwikkeling kan het best zijn dat deze waarden wijzigen. Zo zouden beschermde of waardevolle soorten in de toekomst niet meer aanwezig kunnen zijn, of zouden er andere soorten naar het gebied kunnen komen. Het is dan ook niet wenselijk, om op basis van de nu gepresenteerde resultaten harde maatregelen en acties voor de komende twintig jaar vast te leggen. Immers: het is nu nog niet bekend hoe de toekomstige ontwikkeling er exact uit zal zien. Om toch er voor te zorgen dat de gefaseerde ontwikkeling van Nuenen West (nu en in de toekomst) zo goed mogelijk wordt gerealiseerd (concreet: dat zo goed mogelijk rekening wordt gehouden met beschermde soorten en met zo goed mogelijke kansen voor biodiversiteit en landschap), wordt een soortenmanagementplan opgesteld. In deze beleidsregel is bepaald hoe dit soortenmanagementplan wordt opgesteld en wat hiermee wordt bereikt.

Daarnaast zijn er binnen het plangebied van Nuenen West meerdere landschappelijk waardevolle groenelementen aanwezig. Deels kunnen deze worden gehandhaafd. Om het behoud van deze elementen te borgen, is in deze beleidsregel opgenomen welke landschappelijk waardevolle elementen gehandhaafd dienen te blijven.

Inhoud van deze beleidsregel

Deze beleidsregel 'landschap, ecologie en biodiversiteit' geeft invulling aan drie elementen: er is in opgenomen hoe omgegaan moet worden met de gefaseerde ontwikkeling in relatie tot beschermde soorten door middel van een soortenmanagementplan, er is aangegeven welke bestaande landschappelijke kwaliteiten behouden moeten blijven en er is aangegeven hoe bij ontwikkelingen omgegaan dient te worden met natuurinclusief bouwen.

Soortenmanagementplan

Voor vaststelling van het Chw-bestemmingsplan wordt een soortenmanagementplan (SMP) opgesteld. In het SMP is beschreven welke beschermde en anderszins waardevolle soorten aanwezig zijn in het plangebied. Gedurende de ontwikkeling van Nuenen West wordt dit gemonitord:

- Jaarlijks wordt een korte update van de informatie gemaakt door middel van een quickscan actuele natuurwaarden (check status quo biotopen, check meest kritische soorten op daadwerkelijke aanwezigheid);
- Eén keer per drie jaar wordt een actualiserend gericht soortonderzoek uitgevoerd (dit conform relevante protocollen). Deze termijn is gekozen in verband met de juridische houdbaarheid van natuurgegevens.

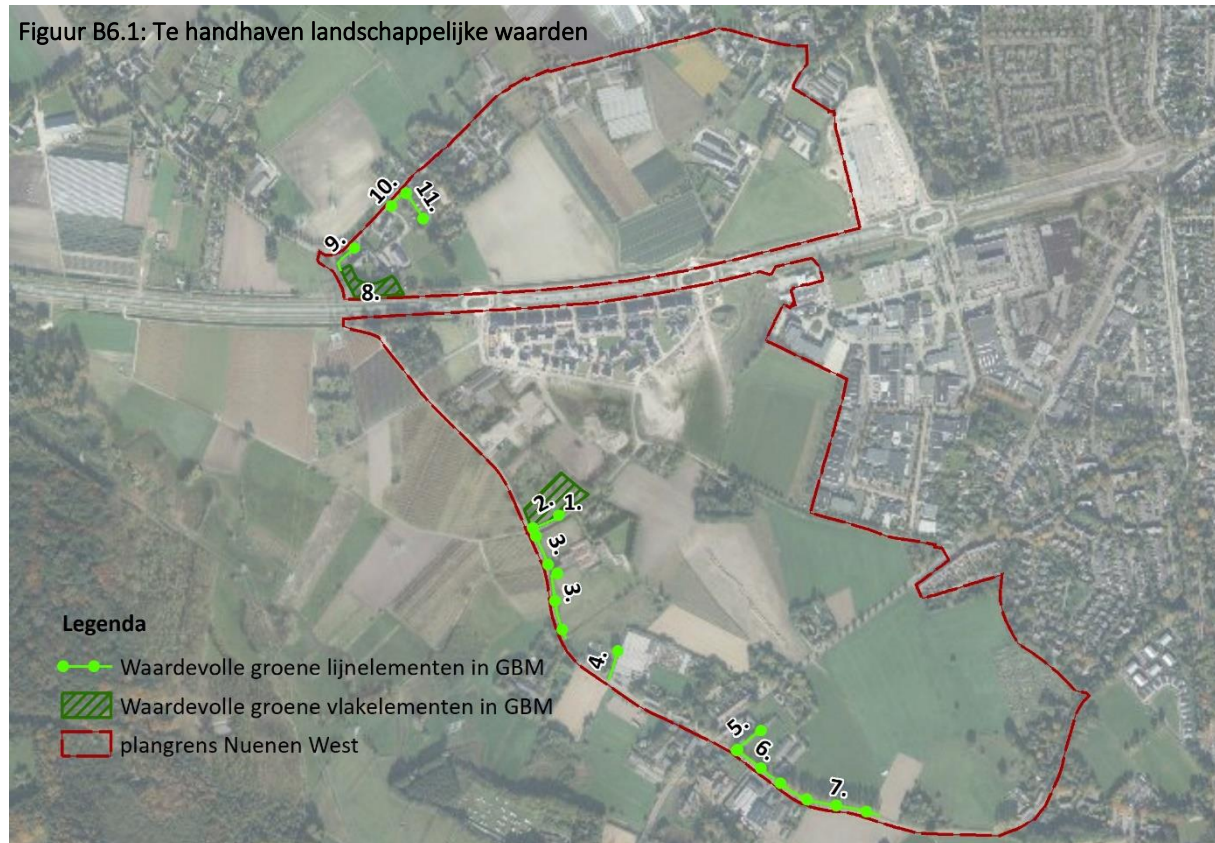
Bij de gefaseerde ontwikkeling van Nuenen West wordt tijdig vanuit het SMP bepaald of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn, zodat gericht ontheffingen aangevraagd kunnen worden. Daarnaast wordt vanuit het SMP bepaald of er bij een ontwikkeling mogelijkheden zijn om meerwaarde te creëren voor de biodiversiteit. Deze mogelijkheden worden, indien gewenst, meegenomen in de ontwikkeling. Bij omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden en uitgangspunten uit het SMP.

Aanvullend op het SMP worden in deze beleidsregel de onderstaande voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling gesteld:

- De groene openbare ruimte in het plangebied moet dusdanig ingericht worden dat hemelwater niet via het riool afgevoerd wordt, maar infiltreert in de bodem.
- Nieuwe bebouwing moet, in het kader van natuurinclusief bouwen, indien mogelijk voorzien worden van een nestgelegenheid voor een gebouwgebonden soort zoals de huismus, gierzwaluw, boerenzwaluw, vleermuis of de steenmarter.

Te handhaven landschappelijke elementen

Uit de landschappelijke en cultuurhistorische analyse van het plangebied blijkt dat er, met name richting het Dommeldal (aan de Vorsterdijk, Wettenseind en Boord), landschappelijke elementen zijn gelegen die waardevol zijn en bijdragen aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Om de overgang van de wijk Nuenen West naar het Dommeldal goed vorm te geven, is het wenselijk deze landschappelijke kwaliteiten te behouden. In figuur B6.1 zijn deze landschappelijke elementen weergegeven op kaart; tabel B6.1 geeft inzicht in de omvang en kenmerken van deze landschappelijke elementen.



Tabel B6.1: te handhaven landschappelijke waarden (zie figuur B6.1 voor ligging)

Nr.	Type	Oppervlak (m ²)	Lengte (m ¹)
1.	Verspreide bomen	5.044 m ²	
2.	Beukenhaag		81 m ¹
3.	Bomenrij vruchtbomen		184 m ¹
4.	Bomen en heesters		52 m ¹
5.	Bomenrij (knotwilgen)		57 m ¹
6.	Bomenrij (populieren)		81 m ¹
7.	Bomenrij (populieren)		183 m ¹
8.	Boschage	2.680 m ²	
9.	Bomenrij		52 m ¹
10.	Heg		29 m ¹
11.	Haag met bomen		59 m ¹

De landschappelijke waarden, zoals weergegeven in figuur B6.1 en tabel B6.1 dienen in stand te worden gehouden. Dit betekent, dat bij de ontwikkeling van het plangebied rekening moet worden gehouden met inpassing van deze landschappelijke waarden en dat deze waarden tijdens het gebruik van het gebied (zowel gedurende als na de ontwikkeling) behouden moeten blijven.

Het kan zijn dat de houtopstanden binnen de landschappelijke waarden in huidige vorm en staat niet behouden kunnen blijven. Dit kan doordat:

- Het voor de ontwikkeling van Nuenen west noodzakelijk is dat houtopstanden verdwijnen;
- Houtopstanden door ziekte of ouderdom niet meer behouden kunnen blijven.

Indien de houtopstanden binnen deze landschappelijke waarden verwijderd dienen te worden, dan dienen de verwijderde houtopstanden gecompenseerd te worden door herplant van nieuwe opstanden van eenzelfde soort. Dit gebeurt op dezelfde locatie als de verwijderde houtopstanden. Indien dit niet mogelijk is, wordt in overleg met het bevoegd gezag (gemeente Nuenen ca.) een alternatieve locatie voor de herplant gezocht. Tevens dient de noodzaak tot kappen aangetoond te worden.

Natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Bijvoorbeeld ook behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad.

Er zijn veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Voor gierzwaluwen zijn speciale dakpannen op de markt. Muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel. Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens. Door slim om te gaan met verlichting kunnen veel negatieve effecten op dieren worden voorkomen.

Natuurinclusief bouwen houdt rekening met bestaande en toekomstige ecologische waarden in een (stedelijk) gebied. Voor Nuenen West zijn er kansen voor natuurinclusief bouwen, zodat de ecologische waarden in en rondom het plangebied versterkt kunnen worden. De uitwerking van natuurinclusief bouwen, in maatregelen op gebiedsniveau en op gebouwniveau, kan op verschillende manieren en is sterk in ontwikkeling.

Het is nadrukkelijk de ambitie om natuurinclusief bouwen in Nuenen West op verschillende wijzen in te vullen. Bij nieuwe bouwinitiatieven dient onderzocht te worden of, en zo ja hoe, het mogelijk is om natuurinclusief bouwen toe te passen.

Voorbeelden van natuurinclusief bouwen zijn te vinden op deze website: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>. Indien mogelijk kunnen de voorbeelden die op deze website genoemd worden ook in het plangebied gerealiseerd worden. Andere, gelijkwaardige, maatregelen zijn ook mogelijk.

Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel landschap, ecologie en biodiversiteit aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Dit is bijvoorbeeld wenselijk als wijzigingen in het soortenmanagementplan of te handhaven landschappelijke elementen plaats vinden. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van het college van de gemeente Nuenen ca. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

7. Beleidsregel bedrijfsmilieuhinder

Inleiding en opzet van deze beleidsregel

Nuenen West wordt primair ontwikkeld als een woonwijk wat inhoudt dat de woonfunctie het primaat heeft in het plangebied. Het woon- en leefklimaat van Nuenen West sluit aan bij deze woonfunctie. In Nuenen West liggen enkele gebieden waar sprake is van beïnvloeding van het woon- en leefklimaat door bedrijfsactiviteiten dan wel activiteiten in de bestemming 'Gemengd'. Deze gebieden liggen aan de randen van het plangebied en rondom de nieuw te bouwen school (zie ook figuur B7.1). Op de verbeelding van het Chw-bestemmingsplan zijn deze gebieden voorzien van de aanduiding 'milieuzone'. In de regels van het Chw-bestemmingsplan is in artikel 19.2 de volgende bepaling opgenomen: *"Op gronden met de aanduiding 'Milieuzone' mogen, ter garantie van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen en ter voorkoming van het onevenredig schaden van de belangen van milieubelastende activiteiten, geen omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen worden verleend tenzij aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alsmede een goed ondernemingsklimaat zoals bedoeld in de beleidsregel 'bedrijfsmilieuhinder'".* Deze beleidsregel is een uitwerking van de zogenoemde open norm uit artikel 19.2 en bepaalt wanneer er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De open norm uit artikel 19.2 van de regels van het Chw-bestemmingsplan is tweeledig:

1. Enerzijds bepaalt de regel dat er in gebieden met de aanduiding 'milieuzone' geen woningen gebouwd mogen worden om te voorkomen dat bewoners van woningen in die gebieden hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijfsactiviteiten. Het woon- en leefklimaat in gebieden met de aanduiding 'milieuzone' is namelijk niet vanzelfsprekend van dien aard dat hier, anders dan in de rest van Nuenen West, direct gewoond kan worden.
2. Anderzijds bepaalt de regel dat 'hinder' die de bedrijfsactiviteiten veroorzaken niet zonder meer ingeperkt mag worden omdat dit kan leiden tot een inperking van de rechten van bedrijven, wat weer kan leiden tot een (onevenredige) verslechtering van het ondernemingsklimaat.

Pas als aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (voor nieuwe woningen) zonder dat daarbij een onevenredige verslechtering van het ondernemingsklimaat (voor de bedrijfsactiviteiten) optreedt mogen er woningen gebouwd worden in gebieden met de aanduiding 'milieuzone'. Deze beleidsregel bepaalt wanneer er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wanneer er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het ondernemingsklimaat.

Deze beleidsregel maakt het mogelijk om technische maatregelen te nemen waarmee hinder voorkomen kan worden (lid b) van de navolgend opgesomde bepaling. Voorbeelden van dit soort technische voorzieningen zijn het aanbrengen van een geluidwerende (vlies)gevel aan een woning, het aanbrengen van een geluidscherm/geluidwerende muur, aanbrengen van stoffilters of het aanbrengen van luchtwassers ter voorkomen van geurhinder (in een veehouderij).

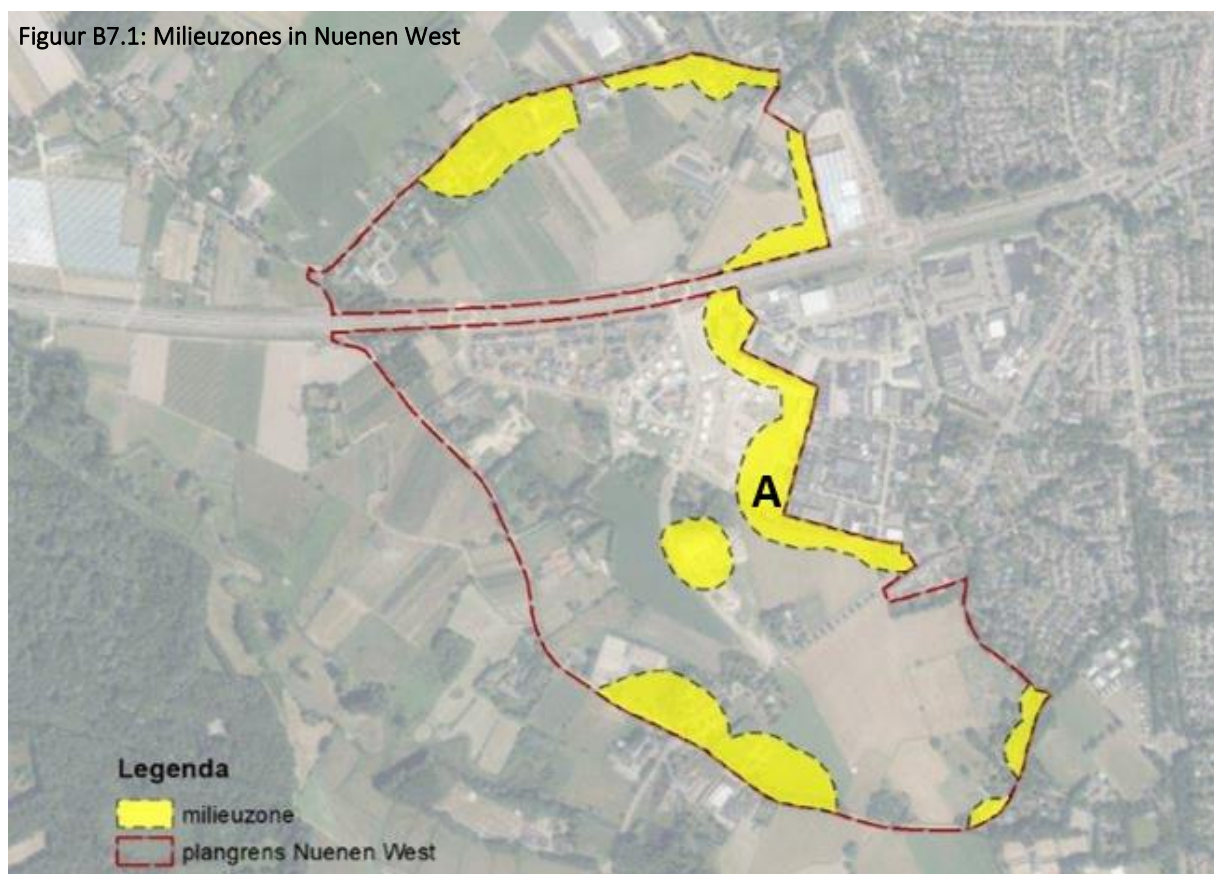
Inhoud van deze beleidsregel

Op gronden met de aanduiding 'milieuzone' is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in woningen alsmede van een goed ondernemingsklimaat voor aangrenzende/nabijgelegen milieubelastende activiteiten, indien:

- a. aangetoond is dat uitsluitend ter plaatse van de milieuzone met aanduiding A de afstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende bedrijfsactiviteiten toelaat en anders de uiterste situering van de gevel van een nieuw te bouwen woning minimaal 10 meter bedraagt en ter plaatse van de woning sprake is van maximaal:
 1. een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege milieubelastende activiteiten van:
 - i. 50 dB(A) in de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur);
 - ii. 45 dB(A) in de avondperiode (19.00 uur tot 23.00 uur);
 - iii. 40 dB(A) in de nachtperiode (23.00 uur tot 07.00 uur).
 2. een maximaal geluidniveau van:
 - i. 70 dB(A) in de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur);
 - ii. 65 dB(A) in de avondperiode (19.00 uur tot 23.00 uur);
 - iii. 60 dB(A) in de nachtperiode (23.00 uur tot 07.00 uur).

- b. aangetoond is dat ter plaatse van de overige milieuzones de afstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende bedrijfsactiviteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een nieuw te bouwen woning minimaal 10 meter bedraagt en ter plaatse van de woning sprake is van maximaal:
 1. een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege milieubelastende activiteiten van:
 - i. 45 dB(A) in de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur);
 - ii. 40 dB(A) in de avondperiode (19.00 tot 23.00 uur);
 - iii. 35 dB(A) in de nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur);
 2. een maximaal geluidniveau van:
 - i. 65 dB(A) in de dagperiode (07.00 tot 19.00 uur);
 - ii. 60 dB(A) in de avondperiode (19.00 tot 23.00 uur);
 - iii. 55 dB(A) in de nachtperiode (23.00 tot 07.00 uur).
- c. ongeacht de milieuzone aangetoond is dat de afstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een nieuw te bouwen woning minimaal tien meter bedraagt en ter plaatse van de woning sprake is van maximaal:
 1. een geurbelasting als 98 percentiel van $0,5 \text{ ouE/m}^3$ of $H=-0,5$ vanwege milieubelastende activiteiten niet zijnde een veehouderij;
 2. een geurbelasting als 99,9 percentiel van 2 ouE/m^3 of $2 \cdot H=-0,5$ vanwege milieubelastende activiteiten niet zijnde een veehouderij;
 3. een geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object die voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij, waarbij wordt getoetst aan de geldende Verordening geurhinder en veehouderij;
- d. zodanige technische voorzieningen worden getroffen (bron-, overdrachts- of ontvangermaatregelen) dat de milieubelasting van milieubelastende bedrijvigheid voldoende is afgenomen;
- e. aangetoond is dat er geen sprake is van de inperking van rechten van bestaande milieubelastende bedrijvigheid.

Figuur B7.1: Milieuzones in Nuenen West



Wijziging van deze beleidsregel

De gemeente Nuenen ca. mag deze beleidsregel bedrijfsmilieuhinder aanpassen gedurende de planperiode van het Chw-bestemmingsplan, zonder hiervoor het Chw-bestemmingsplan zelf te herzien of te wijzigen. Het vaststellen van deze beleidsregel, evenals eventuele toekomstige wijzigingen in de beleidsregel, is een bevoegdheid van het college van de gemeente Nuenen ca. In artikel 18 van de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zijn de procedurele bepalingen voor het wijzigen van beleidsregels opgenomen.

8. Begrippenlijst

Beleidsregels

De Beleidsregels Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' met identificatienummer

NL.IMRO.0820.BPNuenWeHerijkBelr-D002 van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

Beschermd wonen

Het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd, in combinatie met begeleiding en ondersteuning door zorgverleners.

Bouwweld

Een aaneengesloten verzameling bouwpercelen die een stedenbouwkundige samenhang vertonen en door wegen en/of groenvoorzieningen en/of watergangen c.q. - partijen wordt begrensd.

Huishouden

Eén persoon of een verzameling van meer personen met een relationele binding, die één woonruimte bewoont en een economisch-consumptieve eenheid vormt. Onder een huishouden wordt niet verstaan:

1. de huisvesting van meerdere personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur);
2. tijdelijke huisvesting in de vorm van logies aan arbeidsmigranten;
3. de huisvesting van meerdere ouderen, al dan niet met inbegrip van begeleiding en toezicht;
4. de huisvesting van meerdere personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen dan wel de huisvesting van maximaal 8 personen die tijdelijke opvang behoeven, al dan niet met inbegrip van begeleiding en toezicht, dit alles gericht op zelfstandige bewoning.

Kleinschalige horeca

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Particulier opdrachtgeverschap

Een burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – die tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Sociale woning

Een woning in de categorie “goedkoop huur” en “middeldure huur”, alsmede “goedkoop koop” conform de prijsgrenzen die zijn gegeven in de “Regionale Begrippenlijst wonen” van de Metropoolregio Eindhoven, die geldend is op het moment van indiening van de aanvraag voor de Vergunning met betrekking tot desbetreffende woning.

Vrijesectorwoning

Een zelfstandige woning, niet zijnde een sociale woning.

Wadi

Een voorziening voor de tijdelijke opvang van hemelwater waarin water kan infiltreren in de bodem of kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Woning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Zorgwoning

Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.