

Ontwerp - bestemmingsplan Kapperdoes



Overeenkomstig artikel 3.1 Wro –
Gemeente Nuenen c.a.
DIJK stad en land
16 juli 2014 – kenmerk DSLcopnuA

Ontwerp - bestemmingsplan Kapperdoes

Plantoelichting

Overeenkomstig artikel 3.1 Wro - Gemeente Nuenen c.a.

DIJK stad en land – 16 juli 2014 – kenmerk DSLcopnuA

Rapportnummer: DSLcopnuA

Datum: 16 juli 2014

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. Coppelmans

Opsteller: Bart van Dijk (DIJK stad en land)

Ontwerp: 29 juli 2014

Vaststelling:2014

Bron afbeelding kaart: Mies architectuur

Verklaring naam bestemmingsplan: In de buurtschap Boord bij Nuenen bestond van 1670 tot 1968 een boerderij annex kruidenierswinkel annex café, die bekend was als: De Kapperdoes.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging en omvang plangebied	9
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	9
1.4	Leeswijzer.....	10
2	HUIDIGE SITUATIE	11
2.1	Bouwgeschiedenis en Ruimtelijke structuur	11
2.2	Functies	12
3	BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING	13
3.1	Ontwikkeling	13
3.2	Tuincentrum.....	16
3.2.1	<i>Ruimtelijke structuur.....</i>	<i>16</i>
3.3	Woningbouw	22
3.3.1	<i>Ruimtelijke structuur.....</i>	<i>22</i>
3.3.2	<i>Functies</i>	<i>24</i>
4	BELEIDSKADER	26
4.1	Rijksbeleid	26
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....</i>	<i>26</i>
4.1.2	<i>Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)</i>	<i>27</i>
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking.....</i>	<i>28</i>
4.1.4	<i>Verstoringsgebied</i>	<i>28</i>
4.2	Provinciaal beleid.....	28
4.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening.....</i>	<i>28</i>
4.2.2	<i>Verordening ruimte.....</i>	<i>29</i>
4.2.3	<i>Het provinciaal Waterplan en de Verordening water Noord Brabant.....</i>	<i>30</i>
4.3	Regionaal beleid	30
4.3.1	<i>Intergemeentelijke Structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa.....</i>	<i>30</i>
4.4	Gemeentelijk beleid	31
4.4.1	<i>Structuurvisie</i>	<i>31</i>
4.4.2	<i>Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013 - 2020.....</i>	<i>32</i>
4.4.3	<i>Verkeersstructuurplan</i>	<i>32</i>
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN.....	34
5.1	Bedrijven en milieuzonering	34
5.2	Cultuurhistorie.....	35
5.2.1	<i>Algemeen.....</i>	<i>35</i>
5.2.2	<i>Het bestemmingsplan “Kapperdoes”</i>	<i>35</i>
5.2.3	<i>Conclusie cultuurhistorie</i>	<i>36</i>
5.3	Archeologie.....	36
5.3.1	<i>Algemeen.....</i>	<i>36</i>
5.3.2	<i>Archeologisch bureauonderzoek</i>	<i>36</i>

5.3.3	<i>Nader archeologisch onderzoek</i>	37
5.3.4	<i>Bescherming in bestemmingsplannen</i>	37
5.4	<i>Milieukundige bodemkwaliteit</i>	38
5.4.1	<i>De bodemonderzoeken</i>	38
5.4.2	<i>Onderzoek naar bodemverontreiniging Vorsterdijk 2, Europalaan, Dubbestraat 1 te Nuenen</i>	38
5.4.3	<i>Nader bodemonderzoek Nuenen-West: Dubbestraat 1</i>	38
5.4.4	<i>Nader asbestonderzoek Dubbestraat 1, Nuenen</i>	39
5.4.5	<i>Conclusie milieukundige bodemkwaliteit</i>	39
5.5	<i>Kabels en Leidingen</i>	39
5.6	<i>Natuur</i>	40
5.6.1	<i>Algemeen</i>	40
5.6.2	<i>Quickscan flora en fauna</i>	40
5.6.3	<i>Feitelijke maatregelen en conclusie</i>	41
5.7	<i>Water</i>	41
5.7.1	<i>Algemeen</i>	41
5.7.2	<i>Uitgangspunten en bespreekpunten overleg</i>	41
5.7.3	<i>Toekomstige situatie en waterafvoer</i>	42
5.7.4	<i>Conclusie water</i>	44
5.8	<i>Verkeer en parkeren</i>	44
5.8.1	<i>Algemeen</i>	44
5.8.2	<i>Parkeerbehoefte tuincentrum</i>	44
5.8.3	<i>Verkeer tuincentrum</i>	45
5.8.4	<i>Parkeerbehoefte wonen</i>	46
5.8.5	<i>Verkeer wonen</i>	46
5.8.6	<i>Conclusie Verkeer en parkeren</i>	47
5.9	<i>Akoestiek</i>	47
5.9.1	<i>Algemeen</i>	47
5.9.2	<i>Verkeerslawaaï: onderzoeken in het kader van uitbreidingsplan Nuenen-West</i>	47
5.9.3	<i>Verkeerslawaaï: aanvullend onderzoek</i>	48
5.9.4	<i>Het tuincentrum: Industrielawaai</i>	48
5.9.5	<i>Het tuincentrum : Indirecte hinder</i>	49
5.9.6	<i>Conclusie geluid</i>	49
5.10	<i>Licht</i>	50
5.10.1	<i>Algemeen</i>	50
5.11	<i>Externe veiligheid</i>	51
5.11.1	<i>Algemeen</i>	51
5.11.2	<i>Het LPG station aan de Europalaan 2</i>	52
5.12	<i>Geurhinder</i>	53
5.12.1	<i>Het wettelijk kader</i>	53
5.12.2	<i>De gemeentelijke besluitvorming</i>	54
5.12.3	<i>Conclusie</i>	54
5.13	<i>Luchtkwaliteit</i>	54
5.13.1	<i>De regelgeving</i>	54
5.13.2	<i>De woningen</i>	55
5.13.3	<i>Het tuincentrum</i>	55

5.13.4 Conclusie	56
5.14 Distributie planologisch onderzoek	56
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	57
6.1 Algemeen	57
6.2 Planspecifiek, regels en verbeelding	58
7 HANDHAAFBAARHEID	60
8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	62
9.1 Algemeen	62
9.2 Inspraak en overleg	62
9.2.1 Beleidsnotitie 'Planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat (Boord)–Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)–Europalaan'	62
9.2.2 Publicatie ex. artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening	63
9.2.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	63
9.2.4 Vooroverleg Waterschap De Dommel	63
10 OVERZICHT BIJLAGEN	64

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Tuincentrum Coppelmans is gevestigd aan de Vorsterdijk. In april 2008 is het “Uitbreidingsplan Nuenen-West” vastgesteld. In dit bestemmingsplan (onherroepelijk geworden op 22 september 2010) is voorzien in de realisatie van een nieuwe woonwijk en is aan de Vorsterdijk een groene zone geprojecteerd, die het beekdal van de Dommel begeleidt. De Vorsterdijk gaat deel uitmaken van een routenetwerk voor langzaam verkeer. Tuincentrum Coppelmans heeft geen plek gekregen in dit bestemmingsplan en is hiertoe onder het overgangsrecht gebracht. Hiermee gaf de planwetgever te kennen, dat het tuincentrum binnen de planperiode geamoveerd zou moeten worden. Omdat de gemeente Nuenen c.a. geen onteigeningsprocedure voorstaat is gezocht naar een alternatieve locatie voor het tuincentrum. Meerdere alternatieven voor vestiging van Tuincentrum Coppelmans zijn vervolgens de revue gepasseerd.

Oude Landen

In oktober 2008 heeft het college besloten in het bijzonder de locatie Oude Landen voor de vestiging van het tuincentrum nader te onderzoeken en te onderbouwen. De locatie had als voordeel dat deze gronden in eigendom van de gemeente zijn. Tijdens de inspraakperiode (Wro) voor de locatie Oude Landen bleek in 2010 veel weerstand tegen de vestiging van een tuincentrum op deze locatie te bestaan. Bovendien bleek vestiging van een tuincentrum op deze locatie strijdig met beleid (EHS en groenblauwe mantels) van hogere overheden wat de onderbouwing lastig maakte, maar niet onhaalbaar.

Locatiestudie

Het college heeft vervolgens een locatiestudie naar 10 locaties laten uitvoeren (“Locatiestudie Tuincentrum Coppelmans, 9 november 2010”¹). Deze locatiestudie is aan de raad voorgelegd. Zij heeft op 15 december 2010 kennisgenomen van de locatiestudie. De raad heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht de geschiktheid van de locatie 3 ‘hoek Europalaan – Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)’ nader te onderzoeken op mogelijkheden tot realisatie van een nieuw tuincentrum, in overleg met betrokken partijen. Tot slot is besloten de overige locaties niet bij verdere ontwikkeling te betrekken. Met dit het raadsbesluit is de aanvankelijk beoogde locatie Oude Landen definitief komen te vervallen.

In paragraaf 3.1 van deze toelichting is beschreven hoe vervolg gegeven is aan het raadsbesluit.

Grondverwerving

Inmiddels is met betrokken partijen (o.a. Coppelmans, Nuenen–West BV, grondeigenaar ‘hoek Europalaan – Kapperdoesweg’) overeenstemming bereikt over een tuincentrum alsmede het realiseren van woningbouw op deze locatie.

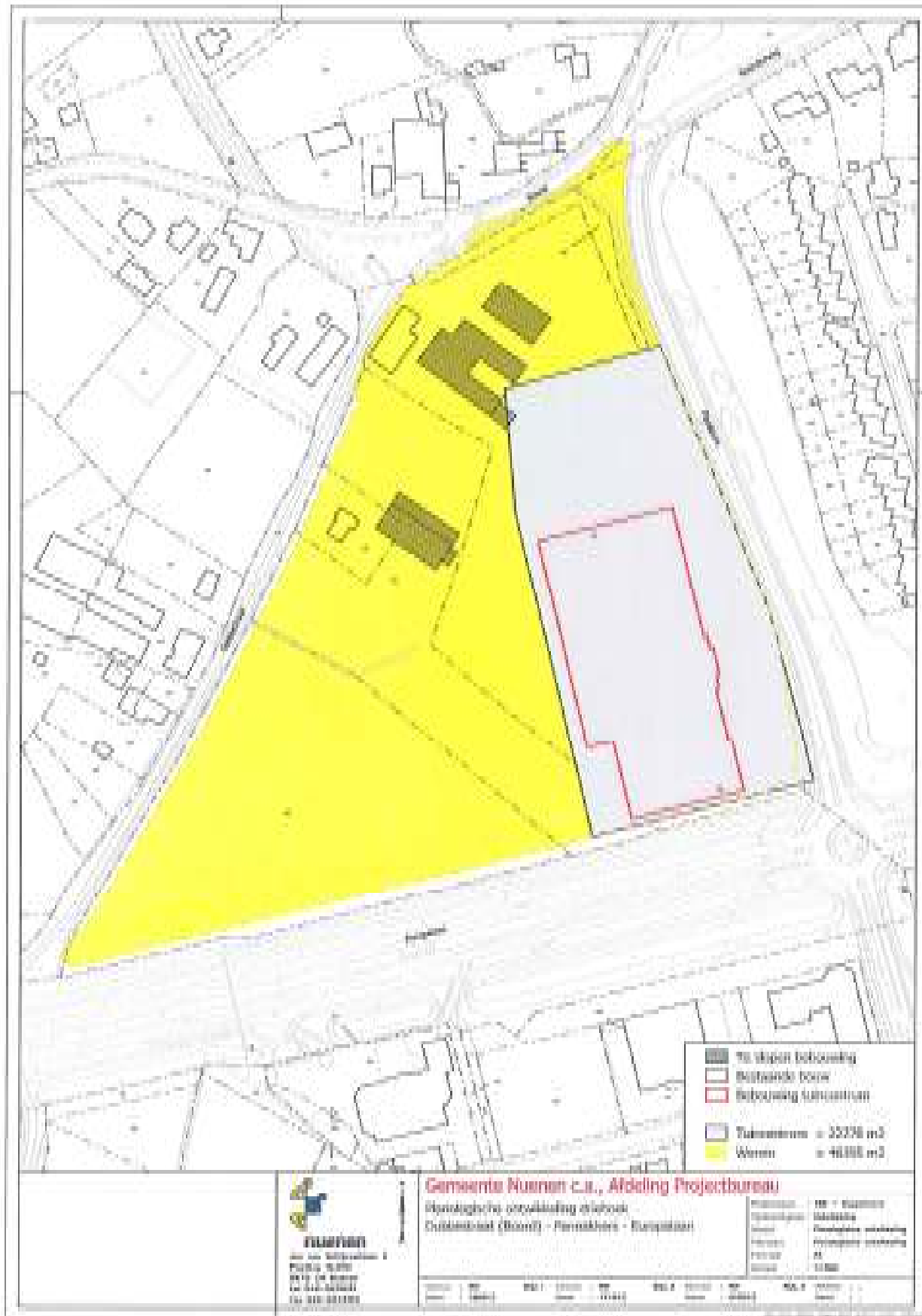
Om op een minnelijke wijze te kunnen komen tot verwerving van de benodigde grond diende door Coppelmans een grotere oppervlakte aan grond aangekocht te worden dan nodig is voor de realisatie van enkel het tuincentrum. Om de verplaatsing van het tuincentrum financieel mogelijk te

¹ Bijlage 1 Locatiestudie Tuincentrum Coppelmans, Grontmij, 9 november 2010

maken dient alle aangekochte grond in exploitatie te kunnen worden genomen, deels voor het nieuwe tuincentrum en deels ten behoeve van woningbouw.

Tuincentrum en woningbouw

Voorliggend bestemmingsplan Kapperdoes geeft derhalve de planologische mogelijkheid tot de ontwikkeling van een nieuw tuincentrum op de locatie Europalaan - Kapperdoesweg alsmede tot woningbouw op de locatie Boord - Dubbestraat - Kapperdoesweg.



Figuur 1 Planologische ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord)–Kapperdoesweg–Europalaan

1.2 Ligging en omvang plangebied

Het plangebied is circa 3,2 hectare groot en is gelegen aan de westelijke entree van Nuenen. Het gebied ligt direct ten noordwesten van de rotonde Europalaan – Kapperdoesweg.



Figuur 2 Globale ligging plangebied (bron: GoogleMaps)

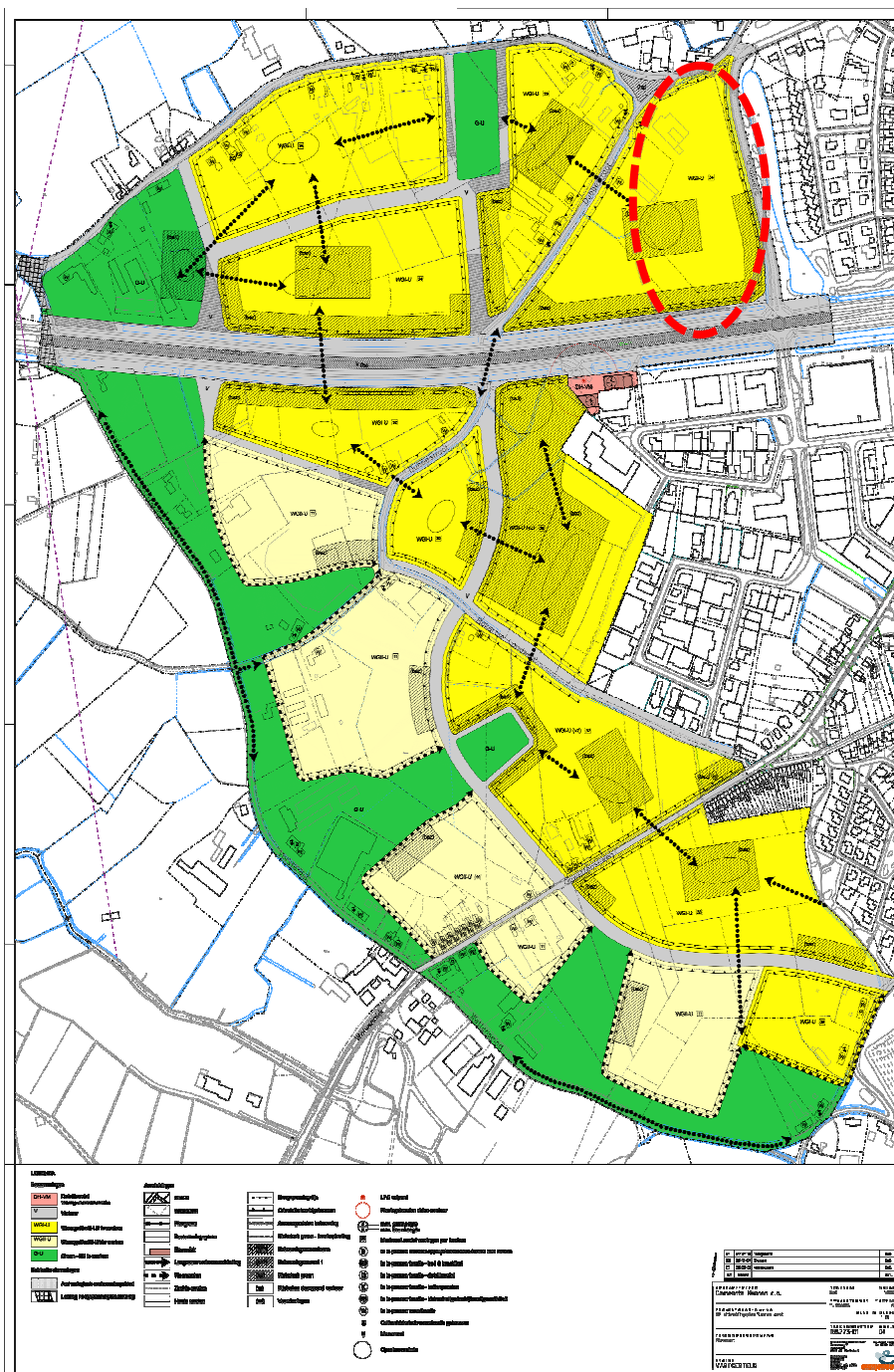
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Nuenen-West” (onherroepelijk 22 september 2010) en is aangewezen als “Woongebied I - Uit te werken (WG I - U)”.

Deze uit te werken bestemming richt zich hoofdzakelijk op wonen en een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals maatschappelijke voorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Voor de oprichting van het tuincentrum betekent dit dat dient te worden gekomen tot een wijziging van het ter plaatse geldende gebruiks- en bebouwingskader middels de bestemming “detailhandel, tuincentrum”. De voorziene woningbouw op de locatie Boord - Dubbestraat - Kapperdoesweg past qua functie binnen de uit te werken vigerende planologische kaders.

Omdat in het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Nuenen-West” een faseringsregeling is opgenomen op grond waarvan woningbouw binnen het plangebied pas in fase IV en V kan worden gerealiseerd is ook voor de in dit plan voorziene woningbouw een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 3 Globale ligging plangebied in bestemmingsplan Nuenen-West (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en hoofdstuk 3 de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft aan welk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau van toepassing is. De milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten voor de ontwikkeling komen terug in hoofdstuk 5. Daarna volgen de juridische verantwoording in hoofdstuk 6, de handhaafbaarheid in hoofdstuk 7 en de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 8. Deze plantoelichting wordt afgesloten met een beschouwing over de maatschappelijke haalbaarheid in hoofdstuk 9.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt direct ten noordwesten van de rotonde Europalaan – Kapperdoesweg, tegenover bedrijventerrein Berkenbosch, schuin tegenover het detailhandelcluster aan de Duivendijk en grenzend aan het tankstation op de Europalaan. Aan de oostzijde scheidt de vijver aan de Kapperdoesweg het plangebied van de bestaande woonwijk. De woningen aan de Mauritsgaarde liggen met achterzijde c.q. achtertuinen aan de vijver. De noordzijde grenst aan de weg Boord.



Figuur 4 Globale begrenzing plangebied (bron: GoogleMaps)

Ten oosten van het plangebied leidt de Kapperdoesweg vanaf de rotonde naar de Boordseweg en ontsluit Nuenen-Noord ofwel het oudere deel van de kern Nuenen. De Europalaan is een ontsluitingsweg die de kern Nuenen met Eindhoven (stadsdeel Woensel) verbindt en tevens vanuit Nuenen de route vormt naar het snelwegennet.

Het (uit te werken) “Uitbreidingsplan Nuenen – West” voorziet in woningbouw in het plangebied alsmede in de omgeving hiervan. Het plangebied wordt in de toekomst omsloten door een nieuw woongebied. Het plangebied is thans omringd door enkele boerderijen en buitenwoningen. In de nabije omgeving liggen oude linten (Boord en Dubbestraat) waaraan zich onder andere karakteristieke (voormalige) agrarische bebouwing bevindt.

De archeologische verwachtingswaarde in het plangebied is hoog. Dit komt omdat het gebied op een relatief hoge dekzandrug ligt. Op deze dekzandrug lijken de archeologische vindplaatsen zich vooral te bevinden aan de zijde van het dal van de Dommel. Door jarenlang agrarisch gebruik (diepploegen) zijn de horizonten in het plangebied verstoord. Bij ontwikkeling van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek nodig.

2.2 Functies

Het noordelijk deel van het plangebied bestaat nu voornamelijk uit voormalige stallen die verhuurd worden voor kleine bedrijvigheid. Het zuidelijk plangebied bestaat uit akkerland (prei).

3 BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

3.1 Ontwikkeling

In haar vergadering van 15 december 2010 heeft de gemeenteraad van Nuenen c.a.:

- kennisgenomen van de locatiestudie “tuincentrum Coppelmans Nuenen”;
- het college van burgemeester en wethouders verzocht de geschiktheid van de locatie ‘hoek Europalaan – Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)’ nader te onderzoeken op mogelijkheden tot realisatie van een nieuw tuincentrum, in overleg met betrokken partijen;
- besloten overige locaties niet bij verdere ontwikkeling te betrekken.

Stedenbouwkundig bureau en supervisor voor Nuenen-West ‘*Juurlink + Geluk*’ heeft naar aanleiding van de locatiekeuze een viertal alternatieven binnen “Nuenen-West”-noord, onderzocht en geanalyseerd op de vestiging van een nieuw tuincentrum.

Er is gezocht naar een optimale ruimtelijke inpassing in het toekomstige woongebied Nuenen-West en hierbij rekening gehouden met diverse aspecten zoals: het dorpse karakter en de karakteristieke lintbebouwing van Nuenen-West, goede logistieke ontsluiting, zichtlocatie aan Europalaan - Kapperdoesweg, relatie met bedrijvigheid overzijde Europalaan en de wensen van de te verplaatsen ondernemer Coppelmans.

De conclusies staan in het rapport ‘Inpassing locatie Coppelmans’ dat als bijlage 2² aan deze plantoelichting is toegevoegd. In het rapport staan uitspraken over de oriëntatie en de beeldkwaliteit van het gebouw en de ontsluiting van het terrein. De hoek Europalaan – Kapperdoesweg waar het tuincentrum haaks op de Europalaan staat en zich met haar entree richt op de Kapperdoesweg, is hierbij als best passende aangewezen. Figuren 5 en 6 betreffen proefverkavelingen van de optimale ruimtelijke inpassing. Figuur 13 betreft de verfijnde uitwerking van de proefverkavelingen in het ontwerp behorend bij dit bestemmingsplan.

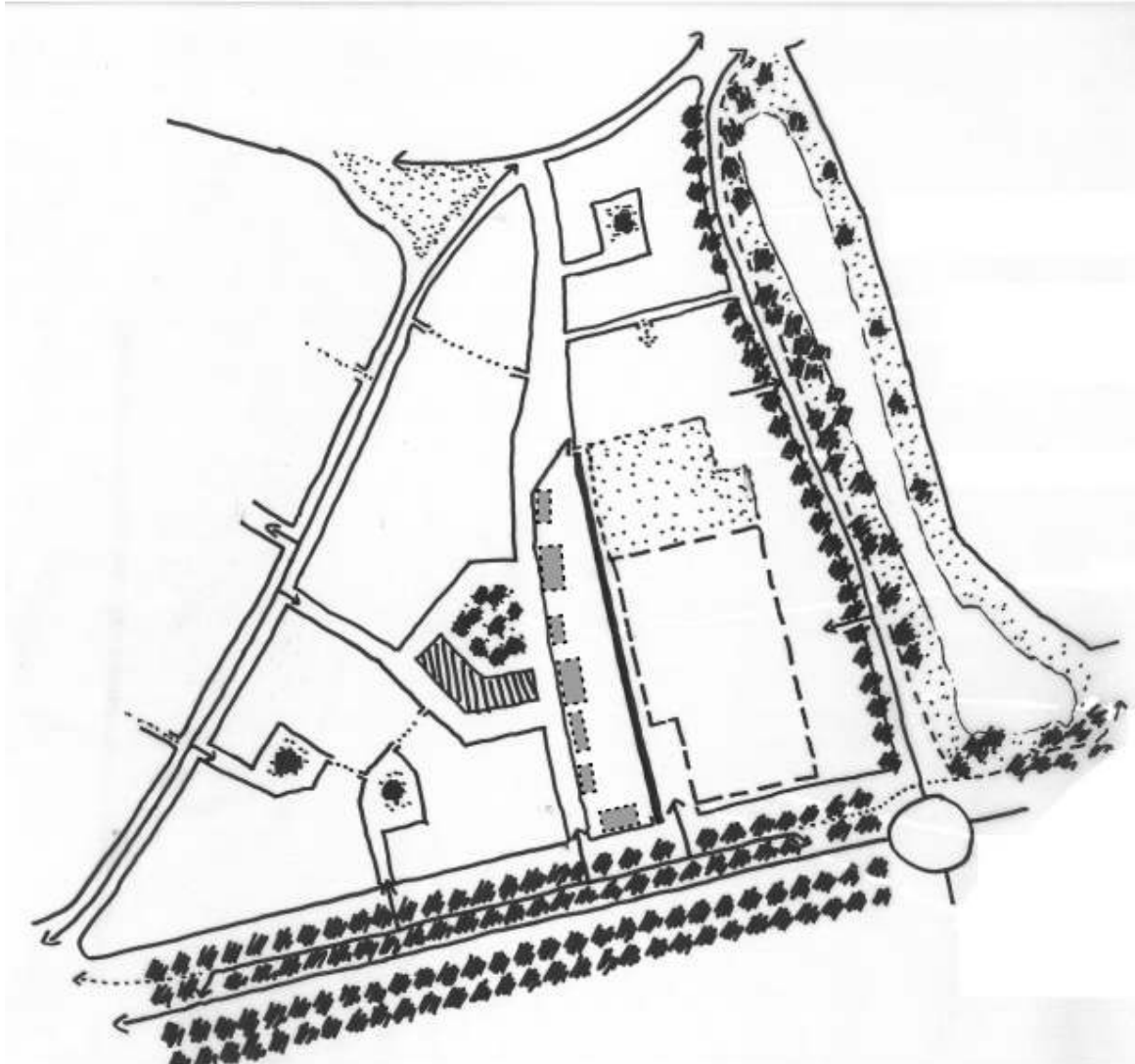
Om op een minnelijke wijze te kunnen komen tot verwerving van de benodigde grond diende door Coppelmans een grotere oppervlakte aan grond aangekocht te worden dan nodig is voor de realisatie van enkel het tuincentrum. Om de verplaatsing van het tuincentrum financieel mogelijk te maken dient alle aangekochte grond in exploitatie te kunnen worden genomen. Hiertoe worden naast een nieuw tuincentrum ook woningen gebouwd.

Voorliggend bestemmingsplan Kapperdoes geeft derhalve de planologische mogelijkheid tot de ontwikkeling van een nieuw tuincentrum op de locatie Europalaan - Kapperdoesweg alsmede tot woningbouw op de locatie Boord - Dubbestraat - Kapperdoesweg.

Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) en de supervisor ruimtelijke kwaliteit voor de ontwikkeling Nuenen-West) hebben de ruimtelijke ontwikkeling, verkaveling en beeldkwaliteit als omschreven in

² Bijlage 2: Inpassing locatie Coppelmans – Juurlink + Geluk - 11 juli 2011. Dit rapport is opgesteld in een verkenningsfase van dit bestemmingsplan en is daardoor op een aantal punten (schanskorf erfafscheiding, langsparkeren Panakkers zijn vervallen) verfijnd.

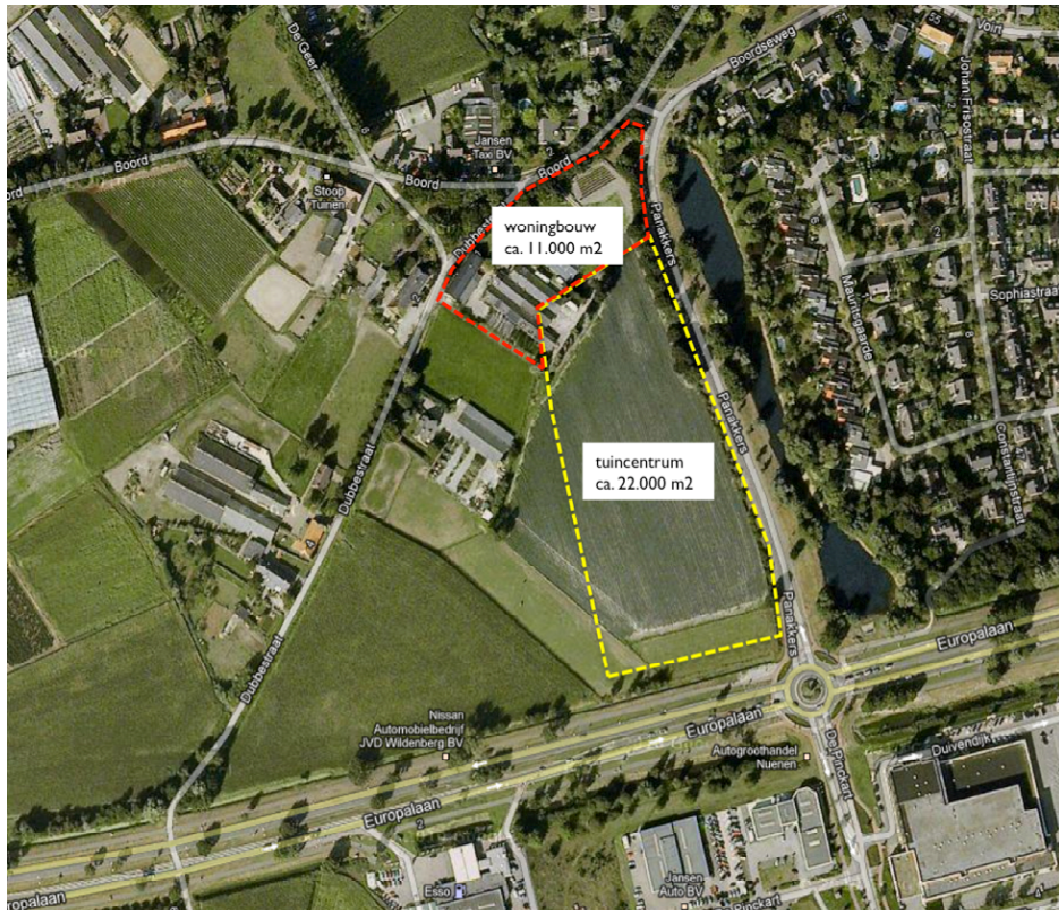
dit bestemmingsplan (en bijlagen) in verschillende fasen (op 23 februari 2010, 20 april 2010, 30 oktober 2012, 27 november 2012 en 4 maart 2014) van advies voorzien. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) heeft het college van burgemeester en wethouders positief geadviseerd op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, cultuurhistorie, en woonkwaliteit.



Figuur 5 Schets proefverkaveling, Juurlink + Geluk, juli 2011



Figuur 6 Proefontwerp verkaveling, Juurlink + Geluk, juli 2011



Figuur 7 Globale begrenzing plangebied inclusief voorziene functies en afmetingen (bron: GoogleMaps)

3.2 Tuincentrum

3.2.1 Ruimtelijke structuur

De bebouwing van het tuincentrum vindt op het westelijk deel van het plangebied plaats waarbij de lengte van het gebouw noord - zuid gericht is. De entree en ontsluiting (op de Kapperdoesweg) van het terrein bevinden zich aan de oostzijde van het gebouw. De achterzijde van het gebouw met daar het magazijn en de ontsluiting voor laad- en losverkeer ligt aan de westzijde tegen het nieuwe woongebied van 'Nuenen-West'.

Bij de uitwerking van bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West" zal met de aanwezigheid van het tuincentrum rekening gehouden moeten worden, waarbij nieuwe woningen op een afstand van minimaal 30 meter van het tuincentrum kunnen worden gebouwd. Een dichte erfafscheiding met een hoogte van minimaal 2,00 meter en maximaal 3,00 meter vormt de afscheiding met de westelijk aangrenzende achtertuinen van de geplande woningen van Nuenen-West. Hiermee wordt de invloed van het tuincentrum op de omliggende woonomgeving aldaar tot een minimum beperkt. Ten behoeve van deze erfafscheiding is een aparte aanduiding opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Buitenruimte

Het tuinentrumgedeelte van het totale plangebied wordt in de (voorgestane) karakteristiek van 'Nuenen-West' geïntegreerd door de toepassing van gebakken en natuursteen bestratingmaterialen en groene erfafscheidingen in de vorm van landschappelijke hagen, groene taluds (welke geparkeerde auto's en verblindende koplampen uit het zicht houden) en een extra rij eiken tussen plangebied en Kapperdoesweg. Voormelde dichte erfafscheiding vormt de afscheiding naar de westelijk aangrenzende achtertuinen van de toekomstige woningen van het gebied Nuenen - West. Op het parkeerterrein staan verspreid solitaire inheemse bomen.

De beeldkwaliteit van gebouw en buitenruimte zijn vastgelegd in bijlage 1 "Inpassing Locatie Coppelmans, 11 juli 2011, Juurlink en Geluk.

Hoofdgebouw

Het nieuw te realiseren tuinentrum wordt gevormd door kassen en heeft grotendeels een bouwhoogte van circa 8,5 meter. Ook het magazijn en de daarnaast gelegen overkapping hebben deze bouwhoogte. Ter plaatse van de entree en de verdieping in het midden (oostzijde) van het pand krijgt het gebouw een bouwhoogte van ca. 12 meter. Op de zuidoost hoek aan de Europalaan krijgt het gebouw een 13 meter hoog accent ("toren"), waarmee het qua uitstraling aansluit bij de aan de overzijde gelegen grote winkeleenheden. Dit accent vormt tevens een afronding van de gesloten en hoge bebouwing aan de Europalaan zoals deze in de stedenbouwkundige opgave voor het gebied Nuenen – West voorzien is.

De accenten in de bebouwing krijgen een authentieke architectuur en materiaalgebruik en leggen daarmee een relatie met de landschappelijke setting. De accenten aan de voorzijde springen wat naar voren ten opzichte van de sobere en strakke kassen. Op deze wijze wordt de bebouwing gefragmenteerd en de verschijningsvorm verfijnd.

De toren, de entree en de verdiepingsvloer zijn apart aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Een overzicht van de hoogtes van de verschillende bouwdelen is als volgt:

Goothoogte 3 middenkappen (waarin verdieping)	8,5 meter
Nokhoogte 3 middenkappen (waarin verdieping)	12 meter
Goothoogte overige kappen	5,5 meter
Nokhoogte overige kappen	8,5 meter
Goothoogte 'toren'	8,5 meter
Nokhoogte 'toren'	13 meter



Figuur 8 Sfeerimpressie toekomstige situatie "Mies architectuur" maart 2013 gezien vanuit rotonde Europalaan-Kapperdoesweg



Figuur 9 Sfeerimpressie toekomstige situatie "Mies architectuur" maart 2013, vooraanzicht

3.2.2 Functies

De oppervlakte van het perceel ten behoeve van het nieuwe tuincentrum is ruim 2,2 ha groot. Hiervan wordt bijna 40 % bebouwd (8644 m²). Het terrein is als volgt ingedeeld:

Terreinindeling

Bebouwde oppervlakte (exclusief luifels)	8.644 m ²
Buitenverkoop	1.918 m ²
Parkeerruimte	10.570 m ²
Aan- en afvoer goederen	1.152 m ²

Totaal benodigd oppervlak 22.284 m²

(NB: alle genoemde maten zijn exclusief aan- en afvoerwegen, sloten, e.d.)



Figuur 10 Ontwerp buitenruimte tuincentrum 'hoek Europalaan – Kapperdoesweg', Thermoflor april 2014

Het voorgestane tuincentrum voorziet naast verkoop ook in een behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om een grootschalige detailhandelsvestiging met een regionaal verzorgingsgebied met ruimte voor vestiging van thema / leisure voorzieningen voor huis, tuin en buitenleven.

Het pand bestaat grotendeels uit één laag, in het middendeel bevindt zich een verdieping waar verkoop plaats zal vinden en de kantine voor het personeel, de facilitaire ruimte en technische ruimte gesitueerd zijn. De entree van het pand bevindt zich in het midden van de oostgevel.

Het tuincentrum is opgebouwd uit een verwarmde – en een onverwarmde verkoopruimte. In de verwarmde verkoopruimte worden voornamelijk kamerplanten en op het interieur gerichte producten aangeboden. Tevens wordt ruimte geboden aan de verkoop van kleine huisdieren (zoals cavia's en konijnen) met bijbehorende benodigdheden.

In de onverwarmde verkoopruimte ligt de nadruk op tuinplanten en andere tuin gerelateerde producten. Aansluitend aan de onverwarmde verkoopruimte is een overdekte buitenruimte waar vooral bomen en heesters verkocht worden.

De verkoopruimten zijn als volgt verdeeld:

Verkoopruimte verwarmd	3.216 m2
Verkoopruimte koud	4.280 m2
Verdieping	1.945 m2
Toren, inclusief verdieping	414 m2
Entree / snijbloemenafdeling / klantenservice	286 m2
Totaal verkoopruimte binnen	10.141 m2
 Buitenruimte voor verkoop	 1.918 m2
Totale verkoopruimte	12.059 m2

Op de begane grond is naast de verkoopruimte ook een zogenaamd tuincafé gesitueerd. Het tuincafé zit in de 'toren'. De toren is het hogere gedeelte aan de linkervoorzijde van het tuincentrum.

Het magazijn is aan de achterzijde (westzijde) van het gebouw gelegen. Het magazijn is 655 m2 waardoor het totale brutovloeroppervlak (BVO), inclusief buitenverkoopruimte, 12.714 m2 bedraagt.

Ten noorden en oosten van het pand is de parkeervoorziening gesitueerd. Er worden circa 355 parkeerplaatsen voorzien. Het parkeerterrein wordt op 2 plekken ontsloten vanaf de Kapperdoesweg. Op de inritten wordt zowel in als uitgereden. Het laden en lossen vindt gescheiden van de bezoekers plaats aan de zuidzijde van het plangebied, vanaf een parallelweg aan de Europalaan.

Ten noorden van de buitenverkoop is voorzien in een waterreservoir voor hemelwater wat gebruikt zal worden om planten water te geven.



Figuur 11 3D-model schetsopzet tuincentrum "Mies architectuur", maart 2013

3.3 Woningbouw

3.3.1 Ruimtelijke structuur

Het woningbouwgebied ligt direct ten noorden van het tuincentrum. Het "Uitbreidingsplan Nuenen-West" verplicht tot een uitwerking ten behoeve van woningbouw op deze locatie. Het nu voorliggende bestemmingsplan Kapperdoes geeft hiervoor een rechtstreekse bouwtitel.

Het in het kader van dit laatste bestemmingsplan opgestelde ontwerp van de woningen is gebaseerd op de beeldkwaliteitsregels zoals gehanteerd in "Uitbreidingsplan Nuenen-West". Dit leidt tot een landschappelijke setting en een informele dorps sfeer. Het ontwerp voor de woningen is gebaseerd op de Oost Brabantse langgevelboerderij. De woningen staan aan de historische / landelijke linten en rondom een hof.

Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) en de supervisor ruimtelijke kwaliteit voor de ontwikkeling Nuenen-West) hebben de ruimtelijke ontwikkeling, verkaveling en beeldkwaliteit als omschreven in dit bestemmingsplan (en bijlagen) in verschillende fasen (op 23 februari 2010, 20 april 2010, 30 oktober 2012, 27 november 2012 en 4 maart 2014) van advies voorzien. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) heeft het college van burgemeester en wethouders positief geadviseerd op het gebied van architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, cultuurhistorie, en woonkwaliteit.

In het "Beeldkwaliteitplan Kapperdoes"³, toegevoegd als bijlage 3, worden de uiterlijke kenmerken van het te ontwikkelen woningbouwgebied benoemd en in kaart gebracht. Het beeldkwaliteitplan omschrijft onder andere de belevingsaspecten van de openbare ruimte, de architectonische kwaliteit en de cultuurhistorische kenmerken.

³ Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan Kapperdoes – DIJK stad en land – juli 2013 – DSLcopnu1

De landschappelijke kwaliteiten worden benadrukt door een lage dichtheid van minimaal 11 en maximaal 16 woningen per hectare, waarbij het groene karakter versterkt wordt door de grote tuinen en groene erfafscheidingen in de vorm van landschappelijke hagen. Door daken van woningen te draaien en verspringende rooilijnen ontstaan doorzichten, openheid en ruimtegevoel vanaf de oude linten en vanaf de openbare weg.

Om de landelijk sfeer te versterken hebben de woningen lage goten op een hoogte van maximaal 3,5 meter en is de nokhoogte maximaal 10 meter. Een typische Nuenense sfeer wordt bereikt door de toepassing van metselwerk in aardse kleuren en de toepassing van donkergroene luiken, licht gekleurde kozijnen, subtiele goten en een in natuursteen uitgevoerde plint.

Garages komen onder de kap en zijn toegankelijk via grote gevelelementen (staldeer). Dergelijke grote elementen (grote openslaande deuren) worden ook gebruikt om extra licht binnen te krijgen.

Bijgebouwen (zoals carports) worden uitgevoerd in (geschilderd) hout.

De openbare ruimte ademt een dorpse sfeer door bestrating van gebakken straatmaterialen. De toegangsstraat en het hof krijgen een informeel karakter waarbij de weg ruimte biedt aan voetgangers en bezoekersparkeren.



Figuur 12 Schetsontwerp stedenbouw en verkaveling, DIJK stad en land, januari 2013.

3.3.2 *Functies*

Het plangebied krijgt een woonfunctie voor 11 tot 16 woningen (14 nieuwe woningen en 1 bestaande woning welke gesplitst kan worden in 2 woningen) uit één tot 1,5 laag en een kap met daarbij behorende tuinen. De woningen aan Dubbestraat, Boord en Kapperdoesweg zijn vrijstaand. De overige woningen kunnen vrijstaand of twee onder één kap zijn. Alle kavels krijgen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De openbare ruimte biedt ruimte voor het parkeren van minimaal 8 auto's.



Figuur 13 Schetsontwerpen tuincentrum en woningbouw totaalbeeld

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie cq. landsoverschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Nuenen maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-

gebieden;

- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Beschouwing Voorliggend plan heeft geen directe relatie met de 13 nationale belangen.

Conclusie Er is geen strijdigheid met de SVIR.

4.1.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de SVIR. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling : de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), welke uitwerking geeft aan enkele bepalingen in het Barro. In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om onder andere de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening en de toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. De wijziging van het Barro gaat vergezeld van een wijziging van de Rarro.

Beschouwing Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de kleine schaal van voorliggend bestemmingsplan worden op het niveau van het tuincentrum en de woningen in het Barro geen aspecten genoemd. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn geen aspecten van nationaal belang. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

Conclusie Het voorliggend bestemmingsplan kent geen strijdigheid met het Barro en past aldus binnen het rijksbeleid.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste hierin vastgelegd. Hoofddoelstellingen van dit beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. Bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een aantoonbare regionale behoefte en geldt een voorkeursvolgorde : eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten. Ook bij nieuw vestiging van detailhandel is de duurzaamheidladder van toepassing. Vanuit de hoofddoelstellingen ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als vestigingsplaats voor detailhandel. Primair dienen nieuwe detailhandelsvestigingen zich te vestigen binnen bestaand bebouwd gebied, herstructurering en transformatie behoren ook tot de mogelijkheden.

Beschouwing Het nieuwe tuincentrum wordt gevestigd in een gebied wat in de Verordening ruimte (paragraaf 4.2.2) is aangeduid als stedelijk gebied. De locatie is gelegen nabij detailhandelsbedrijven als Boerenbond, Praxis en Goossens Wonen en Slapen en zorgt daarom voor een verdere verdichting van het detailhandelaanbod. Bovendien is sprake van een verplaatsing van een bestaande formule. De woningbouw is regionaal vastgesteld in het Bestuurlijk overleg randgemeenten (BOR) en de provincie heeft met de BOR-afspraken ingestemd.

Conclusie Het voorliggend bestemmingsplan sluit aan op de hoofddoelstellingen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Verstoringsgebied

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

Beschouwing Binnen het plangebied Bestemmingsplan Kapperdoes worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP.

Conclusie Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het voorliggend bestemmingsplan niet belemmerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd, ruimtelijke keuzes gemaakt en wordt beschreven vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Beschouwing Op de structurenkaart is te zien dat het plangebied binnen het stedelijk concentratiegebied ligt. Daarnaast is het 'OV-netwerk HOV regionaal' aangegeven als in studie.

Conclusie Deze provinciale aanduidingen leggen geen beperkingen op voor de ontwikkeling van een tuincentrum en de bouw van woningen in het plangebied.

4.2.2 Verordening ruimte

Op 7 februari 2014 is de Verordening Ruimte 2104 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie.

Beschouwing De ontwikkeling Nuenen – West is opgenomen in de Verordening ruimte en het plangebied kent binnen de verordening de volgende aanduiding: 'bestaand stedelijk gebied'. De Verordening ruimte regelt de aanwijzing van bestaand stedelijk gebied door middel van een geometrische plaatsbepaling en verbeelding op kaart. Wat onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is omschreven in de bijzondere begripsbepalingen (art.2.1, onder a): een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Hieronder worden begrepen stedelijke functies zoals wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. In

de toelichting bij de begripsomschrijving is erop gewezen dat gekozen is voor een zodanig formulering dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd of onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologische besluitproces al aanvaarde voorzieningen. Het aldus omschreven bestaand stedelijk gebied – ook in gebruik in de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's - komt daarmee naar bedoeling geheel overeen met het begrip bestaand bebouwd gebied uit de AMvB Ruimte.

Conclusie De ontwikkeling van een nieuw tuincentrum (detailhandel) en de realisatie van woningbouw (wonen) passen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied. De aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' in de Verordening ruimte legt geen beperkingen op voor de ontwikkeling van een tuincentrum en de bouw van woningen in het plangebied.

4.2.3 Het provinciaal Waterplan en de Verordening water Noord Brabant

Het Provinciaal Waterplan (PWP) 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015. Het Provinciaal Waterplan is een overkoepelend plan. Via een verordening worden regels gesteld. Voor het waterbeleid zijn drie verordeningen van belang: de Verordening water Noord Brabant (vastgesteld 2009, laatste wijziging 24 juli 2012), de Provinciale milieuverordening en de Verordening ruimte.

Het Provinciaal Waterplan bevat de doelstellingen die de provincie voor het water wil bereiken. Daarnaast geeft het plan veelal op hoofdlijnen aan op welke manier zij deze doelstellingen wil bereiken. In de meeste gevallen voeren waterschappen, gemeenten en waterleidingbedrijven het waterbeleid uit. Deze instanties zijn meer bekend met relevante lokale omstandigheden. Zij krijgen daarom de ruimte om, binnen de door de provincie aangegeven hoofdlijnen, de uitvoering gedetailleerd uit te werken.

Beschouwing Volgens de Verordening water Noord Brabant (Beschermd gebied waterhuishouding) is het plangebied niet gelegen binnen een beschermd gebied, attentiegebied of natte natuurparel.

Conclusie De Verordening water Noord-Brabant 2009 legt geen beperkingen op voor de ontwikkeling van een nieuw tuincentrum en de bouw van woningen in het plangebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie (ISV) Rijk van Dommel en Aa

Op 29 september 2011 stelde de gemeenteraad van Nuenen de ISV van Dommel en Aa vast. De ISV geeft richting aan de groenblauwe en recreatieve invulling van het gebied tussen Eindhoven en Helmond.

Beschouwing Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de ISV.

Conclusie De ISV Rijk van Dommel en Aa legt geen beperkingen op het plangebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

In haar Structuurvisie geeft de gemeente Nuenen aan wat de ruimtelijke opgave is, welke keuzes zij daarin maakt en hoe deze opgave uitgevoerd gaat worden. Het opstellen van de Structuurvisie is in twee stappen uitgevoerd:

1. 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, e.e.a. gebaseerd op bestaand ruimtelijk beleid. Het Ruimtelijk Casco vervult de volgende functies:
 - integrale visievorming voor de lange termijn;
 - bijeenbrengen en afwegen van belangen;
 - toetsing- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
 - basis voor uitwerken van het beleid in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.
2. Op 23 juni 2010 heeft de raad de Structuurvisie deel B "Projectenplan" vastgesteld : het uitvoeringsprogramma van het Ruimtelijk Casco, bestaande 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 Structuurvisie als bedoeld in 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Beschouwing Het plangebied is in Deel A 'Ruimtelijk Casco' opgenomen als onderdeel van Nuenen-West (woningbouw). Ontwikkeling van nieuwbouw is, in Nuenen-West, afgewogen met de cultuurhistorische waarden, instandhouding van het lint en goede landschappelijke inpassing door een fraaie dorpsrand uit te werken. In deel B 'Projectenplan' is het plangebied onderdeel van Uitvoeringsproject Nuenen-West. Ten aanzien van detailhandel stelt deel B de ontwikkeling van een aantrekkelijk werk- en winkelklimaat centraal ten behoeve van de versterking van het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid in de gemeente Nuenen. Een tuincentrum is een vorm van (perifere) detailhandel. De verplaatsing van het tuincentrum zorgt voor behoud en versterking van de lokale detailhandelsstructuur in Nuenen en zorgt voor instandhouding van het bestaande distributieve verzorgingsniveau.

Conclusie De verplaatsing van het tuincentrum en de realisatie van woningen passen in de ontwikkeling van Nuenen-West en passen in de Structuurvisie Nuenen c.a.

4.4.2 Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013 - 2020

In de raadsvergadering van 13 februari 2014 is de nieuwe Structuurvisie Wonen vastgesteld. De woonvisie bevat de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid op het gebied van wonen en volkshuisvesting. De sectorale structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Dit onderdeel is nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

In de woonvisie wordt Nuenen-West gezien als belangrijkste zoekgebied voor uitbreiding. Een van de actiepunten uit de visie is dan ook het versterken van de woonfunctie door de ontwikkeling van Nuenen-West.

Op 19 oktober 2011 hebben bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met de provincie en onder meer de gemeente Nuenen. Dit in het kader van de hoge, harde plancapaciteit van de gemeente. Tijdens dit overleg zijn afspraken gemaakt over het bouwprogramma van de gemeente Nuenen. Capaciteit wordt niet geschrapt, maar een en ander (en met name Nuenen-West) wordt wel gefaseerd op de markt gebracht. Voor de uitbreiding van Nuenen in het plan Nuenen-West staan 1575 woningen in het programma. Een deel daarvan zal na 2022 op der markt gebracht worden. Met het bestemmingsplan "Kapperdoes" wordt de mogelijkheid geboden om minimaal 11 en maximaal 16 woningen te bouwen. Een van die woningen betreft overigens de splitsing van de bestaande woning aan de Dubbestraat 1. Het verschil tussen het minimaal en maximaal te bouwen woningen komt voort uit de mogelijkheid die in het bestemmingsplan wordt geboden om op maximaal 5 kavels in plaats van een vrijstaande woningen een twee onder een kap woning te bouwen.

De met dit bestemmingsplan mogelijk te maken woningen komen bovenop de in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen 1575 woningen (voor Nuenen-West). Dat betekent dat daarmee wordt afgeweken van de Woonvisie. In de woonvisie is echter de mogelijkheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om van de woonvisie (en het daarin vastgelegde afwegingskader) af te wijken op basis van goede argumenten. De met Nuenen-West BV gemaakte afspraak dat de op grond van het bestemmingsplan Kapperdoes (extra) te bouwen woningen niet ten koste gaan van de in het plangebied Nuenen-West te bouwen woningen zijn voldoende om de afwijking van de Woonvisie te rechtvaardigen. In het kader van de herijking van Nuenen-West zal op de volkshuisvestelijke aspecten van de in Nuenen-West te bouwen woningen verder worden ingegaan.

Zoals vastgelegd in de Woonvisie zal de bij de visie behorende projectenlijst worden aangepast en het woningbouwprogramma gewijzigd worden vastgesteld. De toevoeging van (max) 16 woningen past binnen de gemaakte afspraken met de regio en de provincie in het Regionale Woningbouwprogramma.

4.4.3 Verkeersstructuurplan

In december 2012 is het Verkeersstructuurplan 'De ontknoping' (VSP2) vastgesteld als onderdeel van het raadsvoorstel over de Europalaan/HOV2. Het VSP2 is gebaseerd op een verkeersstructuurplan uit 2009 (VSP1), aangepast naar nieuwe inzichten over de verkeersstromen in Nuenen. Ruim de helft van het verkeer op de Europalaan bleek doorgaand verkeer te zijn - dat geen herkomst en bestemming heeft in Nuenen - afkomstig hoofdzakelijk vanaf de Collse Hoefdijk

en de A270 en in mindere mate van de Smits van Oyenlaan richting Laarbeek. Daarnaast waren de plannen voor HOV2 en Nuenen-West aanleiding om VSP1 te herzien.

De doelstelling voor VSP2 is gelijk gebleven aan die uit het VSP1: het verminderen van de verkeersdruk op de Europalaan door het slim benutten van bestaande infrastructuur. Als oplossingsrichtingen zijn suggesties gedaan voor diverse maatregelen. Om inzicht te krijgen in kosten en exacte effecten zijn verkeersontwerpen nodig. Besluitvorming over daadwerkelijk uitvoering van de maatregelen volgt aldus in een later stadium.

Beschouwing Het plangebied wordt voor wat betreft het tuincentrum ontsloten vanaf de Kapperdoesweg, laden en lossen gebeurt vanaf de parallelweg te realiseren aan de Europalaan. De ligging aan de Europalaan betekent dat het tuincentrum goed ontsloten is. Bezoekende auto's zowel vanuit Nuenen als Eindhoven maken vooral gebruik van de Europalaan waardoor het autoverkeer door de kern beperkt wordt. Een goede ontsluiting, zowel vanuit verkeersaantrekkende werking als vanuit bedrijfseconomisch aspect vormde een belangrijke voorwaarde bij de locatiekeuze. De ontsluiting van de woningen geschiedt via inritten op de Dubbestraat, Boord en Kapperdoesweg en via een nieuwe straat die aansluit op Boord. De invloed van de maximaal 15 nieuwe woningen op de ter plaatse reeds aanwezige verkeersstromen is vrijwel nihil.

Conclusie De realisatie van het tuincentrum en de woningen past in de visie van het verkeersstructuurplan.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN

In het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan dient aan diverse planologisch relevante aspecten aandacht besteed te worden. In dit hoofdstuk wordt per aspect aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan en waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of voor woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt het begrip milieuzonering gehanteerd: het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuzonering beperkt zich over het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, zijnde geur, stof, geluid en gevaar. Door de VNG is in dit kader de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld met hierin een richtafstandenlijst. Bedrijven zijn hierin op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De richtafstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van een woning.

In onderstaande tabel is een uitsnede gemaakt uit de richtafstandenlijst, tabel 1 uit het Groene Boekje (2009).

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN												
Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3	P	1			

Voor detailhandel 'Tuincentra' geldt voor het aspect gevaar een richtafstand van 10 meter en voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Dit betekent dat bij de toekomstige uitwerking van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West" de hierin vervatte woningen op een minimale afstand van 30 meter van het tuincentrum zullen worden gepositioneerd. De woningen die in dit bestemmingsplan Kapperdoes mogelijk worden gemaakt alsmede bestaande woningen in de omgeving kennen allen een afstand tot het tuincentrum groter dan 30 meter.

5.2 Cultuurhistorie

5.2.1 Algemeen

Bij de totstandkoming van “Uitbreidingsplan Nuenen-West” is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ter behoud van de bestaande landschappelijke en vooral cultuurhistorische waarden, die beschermd zijn of bescherming verdienen, zijn verschillende randvoorwaarden voor ontwikkeling benoemd.

De uitbreiding Nuenen-West is vanuit landschap en cultuurhistorie een bijzonder waardevol gebied. Nuenen-West is een goed voorbeeld van het kleinschalig agrarisch landschap van Zuidoost Brabant. Het vertelt het verhaal van het boerenleven vanaf de late Middeleeuwen tot medio twintigste eeuw aan de hand van diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden: een beek met begeleidende dekzandrug, een historische wegenstructuur, verspreid in het gebied liggende kernen, historische boerderijen, de (bolle) akkers en weilanden en bij het agrarisch gebruik horende groenstructuren.

5.2.2 Het bestemmingsplan “Kapperdoes”

Het bestemmingsplan “Kapperdoes” ligt binnen de contouren van ‘Nuenen-West’ daarom is bij de uitwerking rekening gehouden met cultuurhistorische randvoorwaarden van “Uitbreidingsplan Nuenen-West”. Zo is onder andere rekening gehouden met het contrast tussen open en besloten gebieden door variatie in dichtheden en door middel van een open hofje centraal in het bouwveld. De stedenbouwkundige uitwerking langs de historische wegen wordt geaccentueerd door een uitbreiding van de bestaande lintbebouwing geïnspireerd op de bouwstijl van boerderijen. Er zijn geen monumenten of waardevolle panden gelegen waar eventueel rekening gehouden moet worden. Er wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van lokale hoogteverschillen als gevolg van bolle akkers (hoog in het midden, aflopend naar randen) en de belangrijkste bomenrijen worden gehandhaafd.

Dubbestraat 1

In het ‘Uitbreidingsplan Nuenen-West’ heeft de woning aan Dubbestraat 1 de aanduiding ‘Cultuurhistorisch waardevol gebouw’. In dit bestemmingsplan Kapperdoes wordt splitsing van deze woning mogelijk gemaakt. Mocht op enig moment nieuwbouw of splitsing ter plaatse aan de orde zijn dan dient in de uitwerkingsfase daarvan nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de bescherming van de cultuurhistorische waarden alsmede aan een zorgvuldige inpassing van het gebouw.

Een zorgvuldige inpassing is tevens gewaarborgd in de verbeelding en het beeldkwaliteitplan. In de verbeelding is uitgegaan van het huidige bouwvlak. In het beeldkwaliteitplan wordt qua architectuur en qua groenstructuur uitgegaan van de cultuurhistorische kenmerken en karakteristiek van de ‘Oost Brabantse boerderij’. Bovendien is de positionering en richting van de woning parallel gelijk aan de huidige situatie. Een nieuwe of gesplitste woning vertelt daarmee nog steeds het verhaal van de plek en haar omgeving.

5.2.3 Conclusie cultuurhistorie

Met het bestemmingsplan “Kapperdoes” wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.3 Archeologie

5.3.1 Algemeen

Cultureel erfgoed is van belang voor de identiteit van een samenleving en versterkt het cultureel en historisch zelfbewustzijn. Monumenten en kunstschaten maken een gedeeld verleden zichtbaar en versterken daarmee de nationale identiteit. In het Besluit archeologische monumentenzorg (uitgewerkt onderdeel van de Monumentenwet 1988) is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect ‘archeologie’ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van deze wet houden in dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem dient te worden bewaard en dat er vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect ‘archeologie’. De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief.

5.3.2 Archeologisch bureauonderzoek

In juli 2006 heeft Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in het kader van de milieueffectrapportage (m.e.r.) een archeologisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd voor de planlocatie Nuenen-West. Dit onderzoek is als bijlage 4 opgenomen in deze plantoelichting. Het plangebied ligt binnen dit onderzoeksgebied.

De regio blijkt archeologisch gezien een rijk gebied te zijn waarbij zowel nederzittingslocaties alsook bijzondere vindplaatsen uit de prehistorie en de Romeinse tijd zich vooral op de Dommel en de zijbeken oriënteren. Pas uit de Late Middeleeuwen lijken nederzittingslocaties zich binnen het plangebied verder van de Dommelvallei te bevinden.

Het plangebied ligt binnen een groot areaal met hoge archeologische verwachtingen vrijwel direct tegen de westelijke bebouwingsgrens van Nuenen. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op de relatief hoge dekzandrug waarop het plangebied ligt. Op deze dekzandrug lijken de archeologische vindplaatsen zich vooral aan de zijde van het dal van de Dommel te bevinden, maar dit beeld kan vertekend zijn. De dekzandrug wordt geflankeerd door zones met een middelhoge archeologische verwachting en grenzend aan het dal van de Dommel, met een zone met een lage archeologische verwachting. Ook de zone waarin het plangebied ligt wordt ten opzichte van het Dommeldal doorsneden door een zone met een middelhoge archeologische verwachting in een soort slenk. Daarmee lijkt het erop dat de kans op archeologische resten groot is. Door jarenlang agrarisch gebruik zijn in delen van het plangebied de horizonten verstoord door diep ploegen.

⁴ Bijlage 4: Archeologisch Rapport 2006/ 53 Bureauonderzoek Nuenen-west gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten Archeologisch bureauonderzoek - Oranjewoud B.V. - september 2007 – projectnr. 163675

5.3.3 *Nader archeologisch onderzoek*

In oktober/november 2007 is door ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek⁵. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het aanvullen en verscherpen van de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie bestaat uit dekzandruggen, dekzandvlakten en laagtes hiertussen. De bodem binnen de onderzoekslocatie bestaat in zijn geheel uit hoge enkeerdgronden die, indien deze zijn ontstaan door plaggenbemesting, een hoge archeologische verwachting met zich meebrengen. Tevens kan verstoring van het bodemprofiel hebben plaatsgevonden door egalisatie en diepploegen.

Uit het combineren van gegevens uit het verkennend booronderzoek, een historische kaart en de hoogtelijnenkaart is een verwachtingskaart opgesteld. Ten noordwesten van het plangebied zijn de grote lijnen van het paleoreliëf nog te herkennen. Echter hier heeft door egalisatie en diepploegen (t.b.v. aspergeteelt) op grote schaal verstoring van het bodemprofiel plaatsgevonden. Hierdoor is een gebied ontstaan met een zeer versnipperd verwachtingspatroon, waardoor de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten klein is.

In het (grotere) plangebied van Uitbreidingplan Nuenen-West zijn vijf locaties geselecteerd waar de grote lijnen van het landschap nog intact zijn en slechts in beperkte mate verstoring door egalisatie en diepploegen heeft plaatsgevonden en waar kans is op het aantreffen van behoudwaardige archeologische resten.

5.3.4 *Bescherming in bestemmingsplannen*

Aangezien voor redelijk grote delen nog nader onderzoek dient plaats te vinden zijn alle gronden in het "Uitbreidingsplan Nuenen-West" met een uit te werken bestemming voorzien van de dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied. In het kader van de uitwerkingsplannen dient door een archeologisch rapport aangetoond te worden dat met het aspect archeologie in voldoende mate rekening is gehouden.

Deze dubbelbestemming is in het onderhavige bestemmingsplan Kapperdoes ook opgenomen. De (mogelijk) voorkomende archeologische waarden in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zijn in onderhavig bestemmingsplan aldus juridisch beschermd. Als onderdeel van de aanvraag en als voorwaarde bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor de bouw van het tuincentrum, de bouw van de woningen en de aanleg van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur) zal een vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd en de resultaten aan de aanvraag bijgevoegd moeten worden.

⁵ Bijlage 5: Nuenen-West (gem. Nuenen, Gerwen en Nederwetten) - Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek - ADC ArcheoProjecten - november 2007 - ADC Rapport 1209

5.4 Milieukundige bodemkwaliteit

5.4.1 De bodemonderzoeken

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd, welke als bijlagen 5, 6 en 7 bij deze toelichting zijn opgenomen:

- 1 Onderzoek naar bodemverontreiniging Vorsterdijk 2, Europalaan, Dubbestraat 1 te Nuenen⁶
- 2 Nader bodemonderzoek Nuenen-West: Dubbestraat 1, gemeente Nuenen⁷
- 3 Nader asbestonderzoek Dubbestraat 1, Nuenen⁸

Deze onderzoeken worden achtereenvolgens beknopt beschreven, waarbij voor een meer gedetailleerde weergave van de uitkomsten hiervan wordt verwezen naar voormelde bijlagen.

5.4.2 Onderzoek naar bodemverontreiniging Vorsterdijk 2, Europalaan, Dubbestraat 1 te Nuenen

Dit verkennend onderzoek NEN 5740 van juli 2012 omvat voor dit plangebied 2 relevante deellocales: deellocale B is een strook grond langs de Europalaan evenwijdig aan en ter hoogte van De Pinckart en deellocale C bevat Dubbestraat 1 en de gronden aan de zijde van de Kapperdoesweg en doorlopend naar de Europalaan.

Voor het deel van het plangebied waar het nieuwe tuincentrum gesitueerd is de kwaliteit van de grond en het grondwater zodanig is dat er geen belemmeringen zijn voor de verstrekking van een omgevingsvergunning. Deze percelen zijn geschikt voor alle bodemgebruikfuncties.

Deellocale C, ofwel het deel van het plangebied waar de nieuwe woningen gesitueerd zijn, is te verdelen in een verontreinigd en een niet verontreinigd deel. Het verontreinigd deel is het perceel Dubbestraat 1. In de bovengrond zijn sterke verontreinigingen met koper, nikkel, zink en PAK alsmede diverse matige en lichte verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond is voor de onderzochte parameters geen verontreiniging aangetoond. In het grondwater is een sterke verontreiniging met nikkel, een matige verontreiniging en enkele lichte verontreinigingen aangetoond. In de bodem van het verontreinigde deel van deellocale C is bovendien asbest aangetoond. Aanbevolen wordt het verontreinigde deel van deellocale C nader te onderzoeken om de omvang van asbestverontreiniging en van de verontreinigingen met zware metalen en PAK in de grond alsmede de verontreiniging met zware metalen in het grondwater nader te bepalen.

5.4.3 Nader bodemonderzoek Nuenen-West: Dubbestraat 1

In september en oktober 2012 is nader bodemonderzoek uitgevoerd aan de Dubbestraat 1. In het onderzoeksgebied is sprake van een grootschalige verontreiniging met asbest. Vooral onder de inrit en onder de verhardingen is sprake van hoge concentraties. Bij sanering dient rekening te

⁶ Bijlage 6: Onderzoek naar bodemverontreiniging Vorsterdijk 2, Europalaan, Dubbestraat 1 te Nuenen - SRE Milieudienst - 30 juli 2012 – 30 juli 2012

⁷ Bijlage 7: Nader bodemonderzoek Nuenen-West: Dubbestraat 1, gemeente Nuenen - SRE Milieudienst - 25 oktober 2012 - projectnr. 510533

⁸ Bijlage 8: Nader asbestonderzoek Dubbestraat 1 Nuenen - Tritium Advies - 12 oktober 2012 – projectnr. 1208/012/TB-01

worden gehouden met zeer heterogene verspreiding van asbest en meerdere verontreinigingsspots. Geraamd is dat er circa 1020 m³ grond verontreinigd is met asbest.

Omdat het verontreinigde terreindeel in gebruik is als toegangsweg en erf valt de verontreiniging onder het Besluit asbestwegen milieubeheer. De verontreiniging wordt gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en de te nemen maatregelen zullen ook met deze Inspectie worden overlegd.

De overige grondverontreinigingen zijn eveneens heterogeen verdeeld. Meer dan 25 m³ lijkt sterk verontreinigd. In dit geval is de Provincie Noord Brabant bevoegd gezag.

5.4.4 Nader asbestonderzoek Dubbestraat 1, Nuenen

In opdracht van de SRE Milieudienst heeft Tritium Advies B.V. een nader asbestonderzoek uitgevoerd op locatie aan de Dubbestraat 1 te Nuenen in verband met het aantreffen van asbesthoudend plaatmateriaal in de bodem. Het doel hiervan is het bepalen van het gehalte aan asbest in de bodem en puinverhardingen op de onderzoekslocatie. Geconcludeerd wordt dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met asbest.

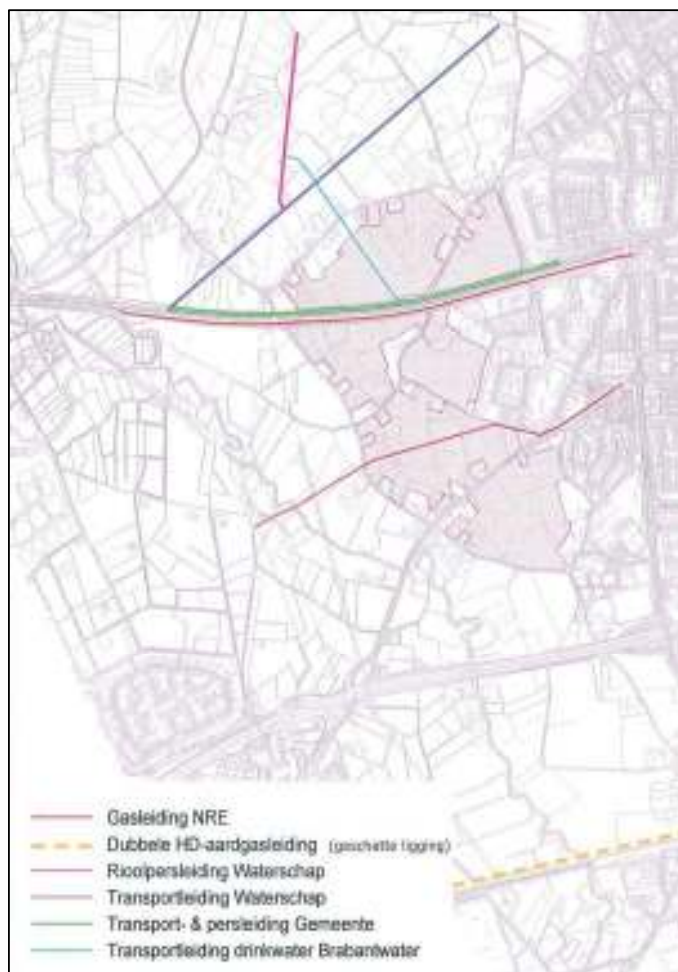
5.4.5 Conclusie milieukundige bodemkwaliteit

Voor wat betreft de bodemkwaliteit in het plangebied kan worden gesteld, dat deze aanvaardbaar is voor realisatie van een tuincentrum doch niet aanvaardbaar is voor woningbouwontwikkeling. Om de woningen te kunnen realiseren is een bodemsanering nodig. Bij deze sanering moet het asbest onder de inrit en de verharding op Dubbestraat 1 worden verwijderd. De verontreiniging is gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. De te nemen maatregelen worden door de Inspectie Leefomgeving en Transport opgelegd. Daarnaast moet de verontreiniging met zware metalen en PAK in de bovengrond van Dubbestraat 1 worden gesaneerd. De Provincie Noord-Brabant is het bevoegde gezag voor deze verontreiniging. De verontreiniging is gemeld bij de Provincie Noord-Brabant. De eigenaar of ontwikkelaar moet bij de Provincie Noord-Brabant een beschikking aanvragen voor het uitvoeren van de sanering om de locatie geschikt te maken voor woningbouw.

5.5 Kabels en Leidingen

Ten zuiden van het plangebied en parallel aan de Europalaan is een gemeentelijke transport- en persleiding aanwezig.

De leiding met bijbehorende zakelijke rechtstrook ligt binnen het profiel van de nieuwe Europalaan (in kader van ontwikkeling Nuenen-West) en levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw van tuincentrum noch de woningbouw in het plangebied.



Figuur 14 Kabels en leidingen Nuenen – West

5.6 Natuur

5.6.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.6.2 Quickscan flora en fauna

Er is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied om indien nodig ontheffing aan te kunnen vragen in het kader van de Flora- en faunawet. De “quickscannotitie⁹” is als bijlage 9 opgenomen in deze toelichting.

De quickscan geeft aan dat, als werkzaamheden effect hebben op de bestaande houtsingel evenwijdig aan de Kapperdoesweg zoals verlichting en kap, negatieve effecten op vleermuizen

⁹ Bijlage 9: Notitie Tuincentrum Europalaan te Nuenen - Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet – Ecologica - 7 augustus 2012 - kenmerk P2012/47

mogelijk zijn en aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Sloop- en kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

5.6.3 *Feitelijke maatregelen en conclusie*

Omdat de quickscan uitwijst dat de donkere zijde van de houtsingel aan de akker voor vleermuizen aantrekkelijk wordt in de uitwerking gestreefd naar behoud van de houtsingel. De verlichting wordt beperkt zodat geen negatieve effecten op vleermuizen ontstaan. De verlichting komt slechts aan het hof en toegangsweg voor woningbouwdeel en voor tuincentrum wordt uitstraling van licht op omgeving (buiten eigen terrein) voorkomen. Inmiddels is hiertoe ook een verlichtingsplan opgesteld.

Op het parkeerdeel van het tuincentrum worden nieuwe bomen geplant en als terreinafscheiding worden robuuste inheemse hagen en bomen aangeplant. Indien in de uitwerking blijkt negatieve effecten op vleermuizen niet voorkomen kunnen worden zal aanvullend onderzoek worden verricht. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.7 **Water**

5.7.1 *Algemeen*

In opdracht van Tuincentrum Coppelmans Nuenen heeft DIJK Stad en Land het proces van de watertoets doorlopen, de waterhuishoudkundige situatie voor het plangebied beschreven en de knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding geïnventariseerd.

Hieronder zijn de huidige en toekomstige situatie beschreven alsmede de gewenste situatie ten aanzien van de waterhuishouding weergegeven. Voor de uitgebreide verantwoording van de watertoets¹⁰ wordt verwezen naar bijlage 10.

5.7.2 *Uitgangspunten en bespreekpunten overleg*

Op 3 juli 2012 en 12 maart 2013 hebben in het kader van de watertoets besprekingen met Waterschap De Dommel en de gemeente Nuenen plaatsgevonden over de aandachtspunten, uitgangspunten en mogelijkheden met betrekking tot het toekomstig watersysteem in het plan.

Algemene uitgangspunten:

- Bij nieuwbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Het schone hemelwater wordt zoveel als mogelijk verwerkt op eigen terrein;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik: om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast;

¹⁰ Bijlage 10: Toelichting watertoets bestemmingsplan Kapperdoes – DIJK Stad en Land – juni 2014

- In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met schoon hemelwater. Hierbij dient de voorkeursvolgorde (hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer) doorlopen te worden;
- Plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden.

Overige bespreekpunten:

Tijdens het tweede overleg zijn de volgende punten besproken:

- De vijver aan de Kapperdoesweg staat in contact met alle andere vijverpartijen in Nuenen, het peil wordt gereguleerd door stuwten, allen op eenzelfde hoogte. Het vijverpeil ligt gemiddeld meer dan 1,5 meter lager dan het gemiddelde maaiveldniveau van het plangebied. In het overleg met waterschap en gemeente is gesteld dat er in de vijver nog minimaal een waterlaag van 40 cm geborgen kan worden. De vijver mag benut worden voor overtalig hemelwater van tuincentrumdeel en van woningbouwdeel. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar voor een passende overstort zorgt;
- Tuincentrumdeel en woningbouwdeel krijgen elk een op zichzelf staand hemelwatersysteem.

5.7.3 Toekomstige situatie en waterafvoer

Het tuincentrumdeel bestaat in de toekomstige situatie bijna geheel uit verharde oppervlakten (daken, parkeren, ontsluiting en logistiek) met een totaal van 22.284 m².

Het woningbouwdeel is in totaal ca 11.000 m² groot. Circa 2.500 m² wordt bebouwd, daarnaast is er sprake van ca. 1500 m² bijgebouwen, inritten en terrassen. Het verhard oppervlak van de openbare weg bedraagt ca. 1760 m². Het totaal verhard oppervlak bedraagt circa 5.800 m².

Vuilwaterafvoer tuincentrumdeel

Het heeft de voorkeur van waterschap De Dommel en de gemeente Nuenen heeft het de DWA (droog weer afvoer) van het deelgebied tuincentrum naar de Europalaan af te voeren. Aangesloten kan worden onder vrij verval met een pvc buis van 125 of pvc 160 mm. Het percolaat van beregeningswater wordt zoveel mogelijk herbruikt en de hoeveelheid die wordt afgevoerd is verwaarloosbaar. Het deel wat niet verbruikt wordt, wordt geloosd op de DWA.

Vuilwaterafvoer woningbouwdeel

De voorkeur van waterschap De Dommel en de gemeente Nuenen heeft het de DWA (droog weer afvoer) van het deelgebied tuincentrum naar de Boordseweg af te voeren. Aangesloten kan worden onder vrij verval met een pvc buis van 250 mm.

Hemelwaterafvoer algemeen

De waterberging van het plan is berekend met behulp van de HNO-Tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van waterschap De Dommel.

Allereerst is de bergingsbehoefte berekend. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- De bergingsbehoefte is berekend voor een T=10+10% en T=100+10% situatie.

- De bergingsbehoefte is berekend voor het verhard oppervlak (bestratingen en daken) van het plan waarbij we ervan uitgaan dat het hemelwater afkomstig van de verharding zoveel mogelijk binnen de plangrenzen verwerkt / geborgen / geïnfiltreerd dient te worden. Overtallig hemelwater kan overstorten naar de vijver Kapperdoesweg.
- De maaiveldhoogte ligt voor het woningbouwdeel gemiddeld op NAP + 16,25 m.
- De maaiveldhoogte ligt voor het tuincentrumdeel gemiddeld op NAP + 16,75 m.
- In het plangebied wordt uitgegaan van een grondwatertrap VII, een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 – 140 cm onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm onder maaiveld.
- In het plangebied wordt uitgegaan van een infiltratiesnelheid van 0,5 meter per dag.

Hemelwaterafvoer woningbouwdeel

Uit de berekening blijkt dat, uitgaande van een verhard oppervlak van 5.800 m² en bij een volume hemelwater van T=10 + 10% een bergingsvolume benodigd is van 294 m³. Bij een volume van T=100 + 10% is een extra berging benodigd van 108 m³. Uitgaande van een infiltratieriool met een buisdiameter van 0,6 m is 1.040 m¹ buis nodig. Uitgaande van de aanleg van een enkele buis in het hart van de weg kan slechts 200 m¹ in het openbare gebied aangelegd worden. Totdat het systeem geïntegreerd wordt in het watersysteem van Nuenen-West zal een aan te leggen overstort een teveel aan hemelwater leiden naar de vijver aan de Kapperdoesweg. Aldus treedt bij hevige regens en in extreme situaties geen inundatie van het plangebied en omgeving op.

Op veel plaatsen in de bodem zijn leemlagen aangetroffen met een dikte van 0,2 tot 0,5 m. De leem begint over het algemeen op een diepte van minimaal 1,5 m beneden maaiveld. Bij infiltratie van hemelwater moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de leemlagen, omdat hierop het water zal stagneren wat in natte perioden tot ondiepe grondwaterstanden (schijngrondwater) kan leiden. Bij de aanleg van infiltratievoorzieningen dient grondverbetering te worden toegepast en moeten storende leemlagen verwijderd worden.

Een infiltratieriool wordt normaliter aangelegd met een dekking van 1.20 m, waarmee de binnenkant onderkant buis (b.o.b.) van de leiding op ca. 1.90 m minus maaiveld komt te liggen. Dit betekent dat de leiding gedeeltelijk een drainerende werking heeft hetgeen ongewenst is. De overstort (richting de vijver Kapperdoesweg) moet daarom een drempelhoogte krijgen van ten minste 15.30 m + NAP (peil GHG). Aanbevolen wordt om een hydraulische controleberekening uit te voeren van het rioolontwerp.

Hemelwaterafvoer tuincentrumdeel

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat, uitgaande van een verhard oppervlak van 22.284 m² en bij een volume hemelwater van T=10 + 10% een bergingsvolume benodigd is van 1.130 m³. Bij een volume van T=100 + 10% is een extra berging benodigd van 417 m³.

Er wordt uitgegaan van een voorziening die het hemelwater bergt in de funderingslaag onder het parkeergebied (10.570 m²). Deze laag ligt ruim boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Uitgaande van een porositeit van 40 % is over het totale parkeergebied van 10.570 m² een waterbergend pakket nodig met een dikte van 0,27 m (wordt veilig naar boven afgerond tot 0.30 m). De voorziening wordt geheel binnen het plangebied gerealiseerd en ingericht. Het terrein van het tuincentrum (parkeerplaats) biedt voldoende ruimte om een voorziening te realiseren die de bui T=10+10% kan bergen, afwenteling van een gedeelte van de 1.130 m³ is daarom ook niet nodig.

Mogelijke opties om de benodigde waterberging vorm te geven binnen het plangebied waar door de initiatiefnemer aan gedacht kan worden zijn:

- Hergebruik van hemelwater (voor bijvoorbeeld het bewateren van groen).
- Bergen, zuiveren, infiltreren en vertraagd afvoeren van hemelwater van wegen en daken, in de wegfundering van het parkeerdeel van het plangebied.

Het is aan de initiatiefnemer hoe invulling wordt gegeven/welk type voorziening wordt toegepast om aan de benodigde bergingcapaciteit te voldoen.

Ontwatering

De gemeente Nuenen hanteert als uitgangspunt een ontwateringnorm van 70 cm (afstand tussen de GHG en het bouwpeil). Bij aangepast bouwen (kruipruimteloos) mag 50 cm als uitgangspunt gelden, mits de verhardingsconstructie onder wegen dat toelaat. De gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied is circa NAP + 16,75 m. Op basis van de grondwatertrappen en peilbuismetingen wordt verwacht dat de GHG minimaal 80 cm en dieper beneden maaiveld ligt. Dit houdt in dat, in een groot deel (o.a. ter plaatse van tuincentrum) van het plangebied, de ontwateringdiepte voldoende is.

De ontwateringdiepte in het noordelijk deel van het plangebied lijkt onvoldoende, aangezien het maaiveld hier varieert tussen 15.80 en 16.00 m +NAP. Hier is plaatselijk ophoging van het terrein noodzakelijk om grondwateroverlast te voorkomen.

5.7.4 Conclusie water

Met het bestemmingsplan Kapperdoes wordt voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen en wordt gehanteerd de voorkeursvolgorde hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer. Schoon hemelwater wordt gebruikt voor beregening en het overtollig water wordt verwerkt op eigen terrein.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Algemeen

Het aspect verkeer en parkeren kent twee onderdelen: de parkeerbehoefte en de verkeersbewegingen. Beide aspecten worden in deze paragraaf besproken enerzijds voor het tuincentrum en anderzijds de woningen.

5.8.2 Parkeerbehoefte tuincentrum

Om de parkeerbehoefte van het tuincentrum te bepalen is uitgegaan van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', (oktober 2012). Voor tuincentra in een matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom geldt een norm van 2,3 tot 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² BVO inclusief buitenruimte.

Voor het tuincentrum in het plangebied wordt voor zowel de binnenruimte als de buitenverkoopruimte uitgegaan van de een gemiddelde van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Uitgaande van een BVO van 12.714 m² inclusief buitenverkoopruimte zijn 318 parkeerplaatsen benodigd. Het parkeerterrein biedt ruimte aan 355 auto's.

5.8.3 Verkeer tuincentrum

Realisatie van een tuincentrum betekent een toename van het verkeer. Volgens voormelde CROW publicatie 317 genereert het tuincentrum ongeveer 1830 motorvoertuig bewegingen per weekdag. Op basis van ervaringscijfers van Tuincentrum Coppelmans zijn er op een topdag 4123 motorvoertuigbewegingen gedurende de dag en 400 gedurende de avond. Op een gemiddelde zaterdag zijn dat er 1679 gedurende de dag en 60 in de avond. En op een gemiddelde dag zijn er 911 motorvoertuigbewegingen en 60 motorvoertuigbewegingen in de avond.

Dit verkeer zal voor het overgrote deel gebruik maken van de Europalaan - Kapperdoesweg. Het parkeerterrein is bereikbaar via twee in- en uitritten op de Kapperdoesweg. Bevoorrading vindt plaats via een nog te realiseren parallelweg aan de Europalaan. Door de vrijwel directe ontsluiting van het verkeer van en naar het tuincentrum op de doorgaande weg de Europalaan is de invloed van deze bewegingen op de overige omliggende wegen beperkt en zijn aldaar geen problemen te verwachten. Het uitvoeren van een gedetailleerd verkeersonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, te meer nu Tuincentrum Coppelmans over ervaringsgegevens beschikt.

Van ruim 3000 klanten (bezitters van een VIP-pas van Tuincentrum Coppelmans waarvan de postcode bekend is) is bekend waar zij vandaan komen:

Herkomst klanten	Percentage	Motorvoertuigbewegingen per etmaal	Te verwachten benadering tuincentrum
Breugel	1,35%	25	Europalaan oost
Eindhoven	64,28%	1176	Europalaan oost 20% Europalaan west 80%
Geldrop	5,04%	92	Europalaan oost
Nuenen	20,46%	374	Europalaan oost (70%) Boordseweg (30%)
Son	3,15%	58	Europalaan oost 85% Europalaan west 15%
Helmond	1,09%	20	Europalaan oost
Overig	4,63%	85	Europalaan oost 50% Europalaan west 50%
Totaal	100%	1830	

Op basis van deze informatie mag worden aangenomen dat circa 50% (gemiddeld 895 extra motorvoertuigen per etmaal) van het verkeer het tuincentrum via de Europalaan west benadert. Ongeveer 45% (823 extra motorvoertuigen per etmaal) zal vanuit het oosten gebruik maken van de route via de Europalaan. Het resterende verkeer (112 extra motorvoertuigen per etmaal) zal komen en gaan via de Boordseweg.

De toename van het verkeer als gevolg van de verplaatsing van het tuincentrum vormt geen probleem voor het functioneren van de Europalaan als doorgaande hoofdontsluitingsweg noch voor het functioneren van de Kapperdoesweg als weg met wijkontsluitingsfunctie.

5.8.4 Parkeerbehoefte wonen

Het aantal in het kader van de woningbouwontwikkeling te realiseren parkeerplaatsen wordt beoordeeld op basis van voormelde CROW publicatie 317. Het plangebied wordt getypeerd als matig stedelijk gelegen in de “rest bebouwde kom”.

Dit betekent een parkeernorm voor :

- vrijstaande woningen van 2,1 pp per woning
- twee-onder-een-kap woningen van 1,9 pp per woning
- tussen/hoek woningen van 1,7 pp per woning

Voor het bezoekersparkeren wordt gerekend met 0,3 parkeerplaatsen per woning, welke in voormelde parkeernorm is opgenomen. Voor de woningen in het plangebied worden minimaal 8 bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen dienen binnen acceptabele loopafstanden (50 – 80m) aangelegd te worden zodat deze voor alle bezoekers bereikbaar zijn. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt ruimte opgenomen voor de invulling van de parkeerbehoefte. Hiervoor zullen (subtiele) parkeeraanduidingen in de verharding gemaakt worden.

Uitgegaan wordt dat de nieuwbouw van de woningen in de eigen parkeerbehoefte voldoet. Het heeft de voorkeur dat bij elke woning 2 auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

Rekensom:

Er wordt uitgegaan van totaal 16 woningen, waarvan 6 vrijstaande en 10 twee-onder-een-kap woningen.

6 vrijstaande woningen x de norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning = 11 pp

10 twee-onder-een-kap woningen x de norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning = 16 pp

16 woningen x norm van 0,3 parkeerplaatsen per woning = Aandeel bezoekersparkeren in openbaar gebied minimaal 5 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt 32 parkeerplaatsen.

Bij de parkeerbalansberekening dient rekening te worden gehouden met Tabel 7 van de CROW (publicatie 317) Totaal in te vullen parkeerplaatsen in openbare ruimte = 5 parkeerplaatsen. De openbare ruimte biedt hiervoor voldoende gelegenheid.

5.8.5 Verkeer wonen

De verkeersgeneratie van de woningen is zeer beperkt en heeft geen ruimtelijk relevante gevolgen voor de omliggende wegen.

De 6 vrijstaande en 2 twee-onder-een-kap woningen aan Dubbestraat, Boord en Kapperdoesweg krijgen een inrit rechtstreeks op deze bestaande wegen. De overige woningen worden ontsloten via een nieuwe straat die haaks aansluit op het Boord. Deze straat ontsluit het hof en er wordt een voorziening aangelegd zodat in de toekomst aangesloten kan worden op het woongebied Nuenen-West. De extra verkeersbewegingen op straten als Boord en Kapperdoesweg als gevolg van de

maximaal 15 nieuwe woningen zal geen noemenswaardige negatieve effecten op de huidige verkeerssituatie opleveren. Een verkeersonderzoek of extra maatregelen zijn niet nodig.

Qua wegcategorie wordt uitgegaan van een erftoegangsweg type B waarbij uitsluitend sprake is van verblijfsactiviteiten. Alle verkeer wordt over één rijloper afgewikkeld. OV-routes en routes voor bevoorradingsverkeer zijn niet gewenst. Op de straten geldt 'rechts heeft voorrang'. De in te stellen snelheidslimiet is 30 kilometer per uur. Snelheidsremmende maatregelen zijn mogelijk maar niet aan de orde omdat de weg om een hof leidt en geen sprake is van een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer.

5.8.6 Conclusie Verkeer en parkeren

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat er sprake is van voldoende parkeermogelijkheden voor zowel het tuincentrum alsook de woningen en dat de verkeersbewegingen van en naar het plangebied vanwege ook de ligging hiervan direct aan de Europalaan geen belemmering vormen voor totstandkoming van dit bestemmingsplan.

5.9 Akoestiek

5.9.1 Algemeen

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies (zoals woningen) dient te worden voorkomen. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaai en industrielawaaai.

5.9.2 Verkeerslawaaai: onderzoeken in het kader van uitbreidingsplan Nuenen-West

In de Wgh is onder andere vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van woningen, ten gevolge van stedelijk verkeer, maximaal toelaatbaar zijn. Verder is in de Wgh vastgelegd op welke wijze ontheffing kan worden verkregen bij overschrijding van de voorkeurswaarde.

In het kader van 'Uitbreidingsplan Nuenen – West' is uitsluitend gekeken naar het wegverkeerslawaaai van omliggende wegen. De aspecten railverkeer- en industrielawaaai waren in de concrete situatie niet relevant: er waren in de directe omgeving van het plangebied bedrijventerreinen noch spoorlijnen aanwezig.

In het kader van 'Uitbreidingsplan Nuenen – West' zijn onderzoeken verricht naar de geluidbelasting van wegverkeer op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 6.2 Geluidhinder van 'Uitbreidingsplan Nuenen – West'.

Uit voormelde onderzoeken blijkt voor het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan Kapperdoes dat

- het plangebied buiten de 48 dB-contour van de A 270/Helmondweg (335 m uit het hart) ligt,
- en

- de 48 dB-contour van de Europalaan zich circa 60 meter van deze weg bevindt. De geplande woningen in het plangebied liggen op een afstand van circa 200 meter van de Europalaan.

5.9.3 Verkeerslawaaai: aanvullend onderzoek

Nabij het plangebied bevinden zich diverse andere wegen zoals Kapperdoesweg, Boord en Dubbestraat. Deze wegen hebben als wijkontsluitingswegen een zeer lage verkeersbelasting. Het gemeentelijk voornemen bestaat om - ter verhoging van de verkeersveiligheid en gelet op de beperkte verkeersbelasting - voor deze wegen een 30 km/uur-regime in te voeren.

Ingenieursburo Ulehake heeft de geluidbelasting van de gevels van de nieuw te bouwen woningen op het perceel ten noorden van tuincentrum berekend. De berekening¹¹ is volgens standaardrekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 uitgevoerd voor 2 varianten: de situatie waarbij de maximaal toelaatbare snelheid 50 km/uur bedraagt en de situatie waarbij de maximaal toelaatbare snelheid 30 km /uur bedraagt. Indien dit laatste het geval is, dan is er formeel geen sprake van een geluidszone als bedoeld in de Wgh.

De nieuw te bouwen woningen in het plangebied liggen in de geluidszone van Kapperdoesweg en Boord. Indien wordt uitgegaan van een maximum snelheid van 50 km per uur is de hoogste berekende geluidbelasting in de uitgangssituatie 58 dB na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit wordt veroorzaakt door verkeer op Kapperdoesweg. Indien wordt uitgegaan van een maximum snelheid van 30 km per uur blijkt dat de geluidbelasting op de Kapperdoesweg met referentie wegdek overeenkomt komt met de berekende geluidbelasting ten gevolge van een snelheid van 50 km per uur op Kapperdoesweg met een stil wegdek.

Dit alles betekent dat er in beide gevallen niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde maar dat de maximaal toelaatbare waarde niet wordt overschreden. Er dient een procedure hogere waarde doorlopen te worden in het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9.4 Het tuincentrum: Industrielawaai

In het kader van dit bestemmingsplan Kapperdoes dient tevens te worden gezien de geluidbelasting van het Tuincentrum Coppelmans op de omliggende bestaande woningen alsmede de nieuw in het plangebied te realiseren woningen.

Hiertoe is een onderzoek gedaan neergelegd in het Akoestisch rapport – Industrielawaai, Tuincentrum Coppelmans. Beoordeeld is of de inrichting kan voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit. De veronderstellingen, uitgangspunten en resultaten van de berekeningen zijn beschreven in bijlage 12 Akoestisch rapport – Industrielawaai, Tuincentrum Coppelmans¹².

¹¹ Bijlage 11: Tuincentrum Coppelmans Nuenen - Akoestisch rapport - Geluidbelasting van de gevel - Opdrachtnummer: 13141-01
Document: Rap-02A - 31 oktober 2013

¹² Bijlage 12: Akoestisch rapport – Industrielawaai, Tuincentrum Coppelmans – Ingenieursburo Ulehake - 12989-1 - Rap-01B – 26 november 2013

In de berekening van de geluidsuitstraling worden 3 varianten bekeken, te weten een topdag (koopzondagen of andere bijzondere dagen, vaker dan 12 maal per jaar), een gemiddelde werkdag en een gemiddelde zaterdag.

Beoordeeld zijn hierbij het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau alsmede de maximale geluidsniveau, beiden ten gevolge van de activiteiten in de inrichting en op het terrein van de inrichting alsook het equivalente geluidsniveau ten gevolge van indirecte hinder.

Voor alle beoordeelde situaties blijkt dat het hoogste berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau overeenkomt met de norm van 50dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Het hoogste berekende maximale geluidsniveau bedraagt 62 dB(A) etmaalwaarde (vanwege het optrekken van een heftruck in de avondperiode) en is lager dan de normstelling van 65dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

In de nachtperiode is er geen geluiduitstraling.

5.9.5 Het tuincentrum : Indirecte hinder

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient genoegzaam vast te staan, dat kan worden voldaan aan het aspect "indirecte hinder", zijnde het geluid van verkeer van en naar de in het bestemmingsplan voorziene inrichtingen, voor zover het verkeer nog aan de(ze) inrichting(en) is toe te rekenen en dus nog niet is opgenomen in het heersende verkeersbeeld (waardoor het niet meer kan worden onderscheiden van het overige verkeer).

Bij beoordeling van de aanvaardbaarheid van indirecte hinder dient aansluiting worden gezocht bij de circulaire van de Minister van VROM van 29 februari 1996, inzake "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer".

In het als bijlage 12 opgenomen 'Akoestisch rapport – Industrielawaai' is aangegeven dat het hoogste berekende equivalente geluidsniveau ten gevolge van indirecte hinder 41 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Dat is lager dan de streefwaarde van 50dB(A).

5.9.6 Conclusie geluid

De geluidbelasting van het tuincentrum (industrielawaai en indirecte hinder) op de omliggende bestaande woningen alsmede de nieuw in het plangebied te realiseren woningen vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft belasting van verkeerslawaai op de in het plangebied nieuw te bouwen woningen wordt een procedure hogere waarde doorlopen. Het hiertoe te nemen ontwerpbesluit Ontheffing hogere grenswaarden wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en het besluit Ontheffing hogere grenswaarden dient genomen te worden uiterlijk voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan.

5.10 Licht

5.10.1 Algemeen

Lichthinder rondom het tuincentrum kan ontstaan door licht vanuit het gebouw, door terreinverlichting en door de verlichting (koplampen) van voertuigen op de parkeerplaats alsook bij verlaten van het terrein.

De verlichting in het gebouw zal buiten de openingstijden niet in gebruik zijn. Alle zijanten van de 1e verdieping zijn gesloten en lichtoverlast op de toekomstige of bestaande woningen is daardoor uitgesloten.

De terreinverlichting van het tuincentrum bestaat uit lichtmasten die dusdanig worden gesitueerd dat aan de randen van het terrein slechts een beperkte lichtuitstraling zal bestaan. De maximale verlichtingssterkte zal aan de randen van het plangebied maximaal 20 Lux bedragen. De terreinverlichting zal buiten de openingstijden van het tuincentrum worden teruggeschakeld naar een nog lager niveau.

Vanuit het plangebied zal geen directe instraling van licht vanuit de lichtbron in woningen van derden plaatsvinden.



Figuur 15 Verlichtingsplan parkeerterrein tuincentrum

Bij de inrichting van het parkeerterrein en de bijbehorende op- en afritten wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk voorkomen van lichthinder door vervoersbewegingen. Ter beperking van

eventuele lichthinder vanwege verlichting van op het parkeerterrein aanwezige auto's, indien en voor zover deze aanwezig zijn in de periode na zonsondergang, wordt rond het parkeerterrein een beukenhaag aangeplant. De beukenhaag zal minimaal in een dubbele rij (driehoeksverband) worden geplant met een onderlinge plantafstand van 20 – 30 cm (minimaal 8 stuks per m²). De beukenhaag zal na aanplant in stand worden gehouden op een hoogte van minimaal 1,00 meter. Aldus is ook in de regels verankerd.

5.10.2 Conclusie

Er zal geen sprake zijn van onaanvaardbare lichthinder die totstandkoming van bestemmingsplan Kapperdoes in de weg staat.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Algemeen

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) alsook het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen). Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar hierdoor wel risico's kunnen lopen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld en hierbij staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds kwetsbare objecten (zoals woningen en gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object) en anderzijds beperkt kwetsbare objecten (zoals overige kantoor- en bedrijfsgebouwen).

Voor het PR gelden concrete wettelijke normen waaraan voldaan moet worden. Voor het GR kan sprake zijn van een verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag.



Figuur 16 Invloedsgebied (blauwe cirkels) LPG tankstation aan Europalaan (bron: Risicokaart.nl).

5.11.2 Het LPG station aan de Europalaan 2

Aan de Europalaan is een LPG tankstation gelegen. In verband met het aspect externe veiligheid is van belang dat het hele tuincentrum en de woningen in het plangebied geheel buiten het invloedsgebied van het tankstation zijn gelegen.

In het kader van de voorgestane ontwikkeling van Nuenen - West is, door de gemeente Nuenen aan SRE Milieudienst, al in 2010 opdracht verleend voor het uitvoeren van een groepsrisicoberekening..

In dit onderzoek “Nuenen-West: Groepsrisico externe veiligheid, LPG-tankstation Europalaan 2”¹³, als opgenomen in bijlage 13, zijn 3 ontwerpversies onderzocht. Ontwerpversie 3 sluit het meest aan bij de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan Kapperdoes. Deze ontwerpversie 3 gaat uit van de realisatie van tuincentrum Coppelmans aan de overzijde van de Europalaan en de realisatie van 43 woningen ten zuidwesten van het LPG-tankstation. Uit de groepsrisicoberekening blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij ontwerpversie 3 niet wordt overschreden. In het bestemmingsplan Kapperdoes is het tuincentrum verder oostwaarts en dus op grotere afstand van het LPG-tankstation gepland. Bovendien is sprake van veel minder woningen die (in vergelijking met 43 woningen waarvan uitgegaan is bij ontwerpversie 3) verder weg gesitueerd zijn t.o.v. het LPG station. Aldus zal van overschrijding van de oriëntatiewaarde geen sprake zijn.

Vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bezien kan nog het navolgende worden opgemerkt. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein en verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het plangebied (tuincentrumdeel) ligt minimaal 160 meter van het vulpunt en circa 175 meter van het reservoir. Een LPG-tankstation is op basis van het Bevi (Besluit externe veiligheid

¹³ Bijlage 13: Nuenen-West: Groepsrisico externe veiligheid, LPG-tankstation Europalaan 2 – SRE Milieudienst – 28 december 2010 – projectnr. 488449

inrichtingen) een categoriale inrichting met een standaard invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied is op een grotere afstand dan 150 meter van het LPG-tankstation gelegen.

Een ander punt kan de bevoorrading van het LPG-tankstation zijn. De Europalaan is niet door DVS (RWS) aangewezen als een transportroute, waar structureel gevaarlijke stoffen over getransporteerd worden. Er vindt wel over de Europalaan vervoer van LPG en vloeibare brandstoffen naar het tankstation plaats. De omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt, dat er geen sprake is van een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zeer ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het LPG-tankstation vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het tuincentrum noch voor de woningen zoals vervat in het bestemmingsplan Kapperdoes.

5.11.3 Overige risicofactoren

Ook blijkt uit de (provinciale) Brabantse risicokaart dat er geen wegen, vaarwegen, spoorwegen en/of buisleidingen aanwezig zijn nabij het plangebied die een belemmering kunnen vormen voor de op basis van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

5.11.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor totstandkoming van dit bestemmingsplan, noch ten aanzien van de woningen noch ten aanzien van het tuincentrum in het plangebied.

5.12 Geurhinder

5.12.1 Het wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte mag worden afgeweken van de standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en van de standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten. Dergelijke andere geurnormen en / of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd.

Een geurgevoelig object betreft een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Een tuincentrum alsook woningen worden tot deze categorie gerekend.

5.12.2 De gemeentelijke besluitvorming

Bij besluit van 7 april 2011 heeft de gemeenteraad van Nuenen de verordening "Geurhinder en veehouderij" vastgesteld. In artikel 3 van deze verordening wordt bepaald dat "op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) en in afwijking artikel 4, lid 1 van de Wvg de minimale afstand van honden- en kattenpensions en veehouderijen met een bedrijfsomvang van maximaal 20 stuks (melk)rundvee (incl. jongvee) of 20 paarden of 50 schapen of een combinatie van het aantal dieren ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 50 meter en buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt."

De op te richten woningen en tuincentrum liggen in stedelijk gebied volgens de Verordening ruimte. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf met een geurcirkel betreft een paardenpension aan de Helsestraat 7 en is gelegen op een afstand van ca. 400 meter van het plangebied.

De voormalige agrarische bedrijven aan de Dubbestraat 1a en 4 zijn in het 'Uitbreidingsplan Nuenen – West' nader aangegeven met de aanduiding 'In te passen woonfunctie'. In het nog op te stellen uitwerkingsplan krijgen beide percelen een woonbestemming. Inmiddels zijn de milieuvergunningen voor beide bedrijven ingetrokken en is geen sprake meer van een geurcirkel.

5.12.3 Conclusie

De woningen en tuincentrum worden niet binnen een straal van 50 meter van een agrarisch bedrijf met geurcirkel gesitueerd (er lopen geen geurcirkels over het plangebied) en ondervinden daarin geen hinder aangaande het aspect geur. Het aspect geur vormt geen belemmering voor woningen noch tuincentrum in het plangebied.

5.13 Luchtkwaliteit

5.13.1 De regelgeving

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer en deze zijn uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Als aannemelijk is dat aan één of aan een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel géén belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- Een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Diverse aspecten van deze regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt:

- Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), hierna : het besluit NIBM;
- De Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), hierna : de Regeling NIBM;
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 (en Handreiking Projectsaldering);

- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (en Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.13.2 De woningen

Van bepaalde projecten (o.a. woningbouw- en kantoorontwikkeling) met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er is volgens de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Aldus is nader onderzoek bij een bestemmingsplan dat 15 nieuwe woningen mogelijk maakt voor deze woningen niet nodig.

5.13.3 Het tuincentrum

In tegenstelling tot de woningen in het plangebied is op voorhand niet uit te sluiten dat door de realisatie van het tuincentrum geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit, noch dat het project niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt. Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ingenieursburo Ulehake heeft in dit kader indicatieve berekeningen¹⁴ uitgevoerd. Inzichtelijk is gemaakt wat de emissie van fijn stof van het verkeer bedraagt ter hoogte van de Kapperdoesweg en de Boord nabij het nieuwe tuincentrum en de invloed die het tuincentrum op deze emissie zal hebben. De berekening is uitgevoerd voor de nieuwe situatie. Er wordt ingegaan op de emissie van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) afkomstig uit de inrichting en op de emissies (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) ten gevolge van de aantrekkende verkeersbewegingen naar het terrein toe.

De resultaten zijn getoetst aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit 2007. De volgende conclusies kunnen worden getrokken :

Fijn stof PM10

- Op een gemiddelde werkdag, gemiddelde zaterdag en op een topdag leidt het plan 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de concentraties fijn stof PM10 in het onderzoeksjaar 2020 in alle situaties onder de grenswaarden liggen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

¹⁴ Bijlage 14: Tuincentrum Coppelmans, Nuenen – Luchtkwaliteit - Opdrachtnummer: 13141-1 - Document: Rap-01- 31 oktober 2013

Stikstofdioxide NO₂

- Op een gemiddelde werkdag en een gemiddelde zaterdag leidt het plan 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Op een topdag leidt het plan 'in betekende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit; De concentratietoename bedraagt 1,6 µg/m³. Dit betreft een uitzonderlijke situatie welke circa 12 x per jaar (op enkele koopzondagen¹⁵ en andere bijzondere dagen) voorkomt. Dit valt niet onder normale bedrijfsomstandigheden;
- Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de concentraties stikstofdioxide NO₂ in het onderzoeksjaar 2020 in alle situaties onder de grenswaarden liggen, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's

5.13.4 Conclusie

Aldus vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor noch de realisatie van 15 nieuwe woningen noch voor de verplaatsing van tuincentrum Coppelmans op de wijze als in het bestemmingsplan Kapperdoes voorzien.

5.14 Distributie planologisch onderzoek

Coppelmans Nuenen heeft begin 2010 een distributie planologisch onderzoek (DPO)¹⁶ uit laten voeren naar de marktruimte voor tuincentra in Nuenen. Uit dit onderzoek (zie bijlage 15) blijkt dat er voldoende marktruimte is voor de verplaatsing en uitbreiding van twee Nuenense tuincentra, te weten het bestaande te verplaatsen Coppelmans Nuenen en de inmiddels verplaatste Intratuin.

¹⁵ Het tuincentrum heeft conform de winkeltijdenverordening de mogelijkheid om wekelijks een koopzondag te hebben. Reguliere koopzondagen zijn doorgaans 30% minder druk dan een reguliere zaterdag.

¹⁶ Bijlage 15: DPO Tuincentra Nuenen – berekening marktruimte tuincentra in de regio Nuenen - Grontmij - 9 maart 2010 - Marktplan 286938 (In dit DPO wordt de marktruimte voor tuincentra in de regio Nuenen weergegeven. Door de aanbodzijde en vraagzijde van de lokale markt in kaart te brengen, wordt de marktruimte berekend.

De aanbodzijde zoals deze in het DPO staan is exact hetzelfde als nu in 2014. Ook de vraagzijde is in 2014 nagenoeg hetzelfde zoals beschreven in het DPO. Daarnaast is een conclusie uit het DPO dat er ruim voldoende marktruimte is mét een grote Intratuin (inmiddels gerealiseerd) én een Coppelmans met een uitbreiding van 6.000m² BVO.)

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Op de verbeelding is te vinden welke bestemming gronden hebben, en in de planregels zijn de bepalingen te vinden bij dat stuk grond. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'. Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor het bebouwen van de gronden en het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals de Wabo, de Monumentenwet 1988, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

→ Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een bestemming of een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in één regel maar ook in meerdere planregels en kunnen ook een geheel 'eigen' planregel hebben.

Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (regel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (regel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de (dubbel-) bestemmingen opgenomen. Per bestemming zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en gebruiksregels, aanlegvergunningstelsel (indien van toepassing) en afwijkingsregels behorend bij de bestemming (waar van toepassing) opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld;
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit dat zelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden en ze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden, RO-standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) verschijningsvorm. Deze zijn beide rechtsgeldig. Bij onduidelijkheid of een tegenstrijdigheid is de digitale weergave van doorslaggevende betekenis. Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens SVBP2012 en IMRO2012 en voldoet daarmee aan de eisen van de Wro.

6.2 Planspecifiek, regels en verbeelding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de

verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting vormt weliswaar met de regels en de verbeelding niet het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan het is wel wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. , De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3 'Detailhandel - Tuincentrum'

De gronden met de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' zijn bestemd voor een tuincentrum, waarbij regels zijn opgenomen die zijn geminimaliseerd en / of gemaximaliseerd aan het bedrijfsvloeroppervlak van de ruimte en het verkoopvloeroppervlak van het assortiment. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – (sdh-bv)' is buitenverkoop, buitenopslag, bebouwing van maximaal 200m² en een waterbassin toegestaan. Daarnaast mogen gronden worden gebruikt voor parkeervoorzieningen en overige bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen
In de bouwregels is opgenomen aan welke regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, moeten voldoen.

Artikel 4 'Wonen'

De hoofdfunctie van deze bestemming is wonen. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals Bijbehorende gebouwen, een beroep aan huis, parkeervoorzieningen, tuinen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 5 'Groen'

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor bermen, groenstroken, beplanting, plantsoenen en voor ontsluiting (parkeerterrein) van het tuincentrum.

Artikel 6 'Verkeer'

Deze bestemming richt zich op de interne verkeersstructuur binnen de woonpercelen en is specifiek bedoeld voor verblijfsfuncties en de directe ontsluiting van de woningen.

Artikel 7 'Archeologie' (dubbelbestemming)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

7 HANDHAAFBAARHEID

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

- a. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
- b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
- c. Realistische en inzichtelijke regeling
Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- d. Actief handhavingsbeleid
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De gemeente voert een actief handhavingsbeleid.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De toevoeging van maximaal 15 woningen en een tuincentrum betekent dat de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is en dat plankosten verhaald moeten worden op de initiatiefnemer (artikel 6.2.1 Bro geeft aan dat de kosten in beginsel verhaald moeten worden middels een exploitatieplan). Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Initiatiefnemer en gemeente Nuenen hebben een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente zo veel als mogelijk gewaarborgd.

De ontwikkelaar heeft daarnaast zorg gedragen voor het opstellen van dit bestemmingsplan en zal zorg dragen voor het bouwrijp en woonrijp maken van het plan. Deze werkzaamheden zijn opgenomen in de grondexploitatie die de ontwikkelaar heeft opgesteld.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten beschreven van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschap en met die diensten van de 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 geding zijn. Het genoemde overleg zal plaatsvinden aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan. De eventuele overlegreacties worden in dit hoofdstuk verwoord.

9.2 Inspraak en overleg

9.2.1 Beleidsnotitie 'Planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat (Boord)–Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)–Europalaan'

Op 28 mei 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsnotitie 'Planologische ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord)–Panakkers–Europalaan' (D-P-E)¹⁷ vastgesteld en ter inzage gelegd. Onderhavig bestemmingsplan is gelegen binnen de driehoek D-P-E en de ontwikkeling van het tuincentrum en bijbehorende woningen loopt vooruit op de rest van de invulling van de driehoek.

De beleidsnotitie stelt dat het uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt gewenst is de ontwikkeling van het tuincentrum en woningbouw in de driehoek D-P-E als één samenhangend geheel te beoordelen. Voorts is het gewenst dat de woningbouw in dit gebied eerder mogelijk wordt gemaakt dan is bepaald in de in het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West vastgelegde faseringsregeling. Op grond van de faseringsregeling is de driehoek D-P-E als fase IV en V aan de beurt. Als wordt vastgehouden aan de faseringsregeling van het moederplan dan zijn deze gronden ca. 2024-2026 aan de beurt om te worden uitgewerkt. Dit duurt te lang om een samenhangend gebied te ontwikkelen. Door het naar voren halen van de geplande woningbouw in deze fases kan de rand van de bestaande bouw aan de oostzijde van Kapperdoesweg (voorheen Panakkers) en ten noorden van de Europalaan op een logische wijze worden afgerond. Hiermee wordt voorkomen dat het tuincentrum nog lange tijd solitair in de driehoek D-P-E komt te staan. In een bestuurlijk / ambtelijk overleg van 5 september 2012 tussen provincie en gemeente heeft gedeputeerde Y. De Boer aan wethouder M. Jansen aangegeven positief te staan tegenover afronding van deze driehoek en het naar voren halen van de uitvoering van woningbouw in dit gebied. De provincie onderschrijft het belang van eerder ontwikkelen van de gehele driehoek in plaats van nu alleen het ontwikkelen van een tuincentrum en een aantal woningen. De provincie beoordeelt de ontwikkelingen aan de hand van de uit te werken (ontwerp) bestemmingsplannen. Coppelmans heeft de gronden voor het tuincentrum gekocht onder de voorwaarden dat hij ook gronden koopt die ten noorden van het geplande tuincentrum liggen. Deze gronden zijn in onderhavig bestemmingsplan uitgewerkt als bestemming 'wonen' omdat Coppelmans zeker wil stellen dat woningbouw op deze gronden op korte termijn juridisch planologisch mogelijk is. Het vasthouden aan de faseringsregeling van het moederplan zou betekenen dat deze gronden pas op

¹⁷ Bijlage 16 'Beleidsnotitie 'Planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat (Boord)–Panakkers (inmiddels Kapperdoesweg genaamd)–Europalaan, mei 2013'

zijn vroegst in 2024-2026 kunnen worden uitgewerkt. Om het tuincentrum op tijd te hervestigen is het noodzakelijk, om de woningbouw in het kader van dit bestemmingsplan, eerder dan de faseringsregeling toe staat mogelijk te maken in de driehoek D-P-E.

De gesprekken tussen gemeente en tuincentrum Coppelmans lopen al vele jaren. Hierdoor heeft het bedrijf op de huidige locatie geen grote investeringen meer gedaan. Coppelmans geeft aan dat het klantenpotentieel door deze stilstand terugloopt. Om een goede kans te maken op de locatie Europalaan – Kapperdoesweg is het voor de ondernemer van belang dat hij zo snel als de juridisch – planologische procedures het toelaten het nieuwe tuincentrum kan gaan bouwen. Voor de gemeente is het van belang dat Coppelmans naar een locatie wordt verplaatst waarbij de ondernemer de economische haalbaarheid van de verplaatsing haalbaar acht. Coppelmans heeft te kennen gegeven dat de locatie Kapperdoesweg voor hem haalbaar is. Dit is onderbouwd door een Distributie planologisch onderzoek (Zie ook paragraaf 5.14 van deze toelichting)

In verband met de noodzaak tot het verplaatsen van het tuincentrum en de daarbij komende verplichtingen, de financiële belangen van de gemeente, het economische belang van het tuincentrum, het voorkomen van solitaire bouw van het tuincentrum is het gewenst de woningbouw voor een gedeelte van fase IV en voor fase V met een directe bouwtitel mogelijk te maken. Door een of meerdere nieuwe bestemmingsplannen voor de driehoek D-P-E te ontwikkelen kan de woningbouw juridisch planologisch op een eerder moment mogelijk worden gemaakt.

Vaststelling inspraaknota door college

De beleidsnotitie 'Planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat (Boord)-Panakkers-Europalaan' heeft vanaf 7 juni 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling reageren op de beleidsnotitie. De beleidsnotitie is daarnaast verzonden aan Waterschap De Dommel en (op ambtelijk niveau) aan de provincie Noord-Brabant. Er zijn zes inspraakreacties kenbaar gemaakt.

Op basis van deze inspraakreacties is de inspraaknota opgesteld als opgenomen in bijlage 17¹⁸ van deze toelichting. De inspraaknota is door het college vastgesteld op 31 december 2013.

9.2.2 Publicatie ex. artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan. De kennisgeving is op 28 mei 2013 gepubliceerd in Rond de Linde en gemeentelijke website.

9.2.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Er heeft geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden.

9.2.4 Vooroverleg Waterschap De Dommel

Op 3 juli 2012 en 12 maart 2013 hebben in het kader van de watertoets besprekingen met

¹⁸ Bijlage 17 "Inspraaknota Planologische ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord)-Panakkers-Europalaan 31 december 2013

Waterschap De Dommel en de gemeente Nuenen plaatsgevonden over de aandachtspunten, uitgangspunten en mogelijkheden met betrekking tot het toekomstig watersysteem in het plan.

10 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1	Locatiestudie Tuincentrum Coppelmans, Grontmij, 9 november 2010
Bijlage 2	Inpassing locatie Coppelmans – Juurlink + Geluk - 11 juli 2011
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan Kapperdoes – DIJK stad en land – juni 2014 – DSLcopnu1
Bijlage 4	Archeologisch Rapport 2006/ 53 Bureauonderzoek Nuenen-west gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten Archeologisch bureauonderzoek - Oranjewoud B.V. - september 2007 – projectnr. 163675
Bijlage 5	Nuenen-West (gem. Nuenen, Gerwen en Nederwetten) - Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek - ADC ArcheoProjecten - november 2007 - ADC Rapport 1209
Bijlage 6	Onderzoek naar bodemverontreiniging Vorsterdijk 2, Europalaan, Dubbestraat 1 te Nuenen - SRE Milieudienst - 30 juli 2012
Bijlage 7	Nader bodemonderzoek Nuenen-West: Dubbestraat 1, gemeente Nuenen - SRE Milieudienst - 25 oktober 2012 - projectnr. 510533
Bijlage 8	Nader asbestonderzoek Dubbestraat 1 Nuenen - Tritium Advies - 12 oktober 2012 – projectnr. 1208/012/TB-01
Bijlage 9	Notitie Tuincentrum Europalaan te Nuenen - Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet – Ecologica - 7 augustus 2012 - kenmerk P2012/47
Bijlage 10	Toelichting watertoets bestemmingsplan Kapperdoes – DIJK Stad en Land – juni 2014 – DSLcopnu02
Bijlage 11	Tuincentrum Coppelmans Nuenen - Akoestisch rapport - Geluidbelasting van de gevel - Opdrachtnummer: 13141-01 Document: Rap-02A - 31 oktober 2013
Bijlage 12	Akoestisch rapport – Industrielawaai, Tuincentrum Coppelmans – Ingenieursburo Ulehake - 12989-1 - Rap-01C – 27 februari 2014
Bijlage 13	Nuenen-West: Groepsrisico externe veiligheid, LPG-tankstation Europalaan 2 – SRE Milieudienst – 28 december 2010 – projectnr. 488449
Bijlage 14	Tuincentrum Coppelmans, Nuenen – Luchtkwaliteit - Opdrachtnummer: 13141-1 Document: Rap-01A- 24 februari 2014
Bijlage 15	DPO Tuincentra Nuenen – berekening marktruimte tuincentra in de regio Nuenen - Grontmij - 9 maart 2010 - Marktplan 286938
Bijlage 16	Beleidsnotitie Planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat-Kapperdoesweg-Europalaan – 28 mei 2013
Bijlage 17	Inspraaknota Planologische ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord)-Panakkers-Europalaan - 31 december 2013
Bijlage 18	Brief Waterschap, Reactie op concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kapperdoes' te Nuenen