



Ruimtelijke onderbouwing Nuenen west - Bouwveld A

Behorende bij aanvraag nr.
N-HZ-2013-0103 (Kavel 37 t/m 42, 70 t/m 74)

Ruimtelijke onderbouwing

Nuenen west - Bouwveld A

Behorende bij aanvraag nr. N-H2-2013 103 t/m 107

projectnr. 201717

revisie 1.1

10 januari 2014

auteur(s)

ing. M. Fransen

mr. M.E.C. Mutsaers

Opdrachtgever

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. Regio Zuid

Postbus 6540

5600 HM Eindhoven

datum vrijgave

10 januari 2014

beschrijving revisie 1.1

definitief

goedkeuring

ing. P.F.G.M. Kennes

vrijgave

drs. E.H. Oude Weernink

Projectgroep bestaande uit:

ing. P.F.G.M. Kennes
ing. M. Fransen
mr. M.E.C. Mutsaers

Tekstbijdragen:

ing. M. Fransen
mr. M.E.C. Mutsaers

Contactadres:

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

blz.

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Beleid.....	5
2.1	Algemeen.....	5
2.1.1	Nationaal niveau	5
2.1.2	Provinciaal niveau.....	6
2.1.3	Gemeentelijk niveau	9
3	Beschrijving project	11
3.1	Verkavelingsplan.....	11
3.2	Relatie tot uitwerkingsplan 1	11
3.3	Beeldkwaliteit.....	12
3.4	Parkeren en verkeer.....	13
4	Milieu- en overige gebiedsaspecten	15
4.1	Algemeen.....	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.2.1	Agrarische bedrijvigheid	15
4.2.2	Niet-agrarische bedrijvigheid.....	15
4.3	Geluid	16
4.4	Bodem	17
4.5	Kabels en Leidingen	17
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Ecologie	19
4.9	Waterparagraaf	20
4.10	Cultuurhistorie.....	21
4.11	Archeologie.....	22
4.12	Explosieven.....	22
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen (Separaat)

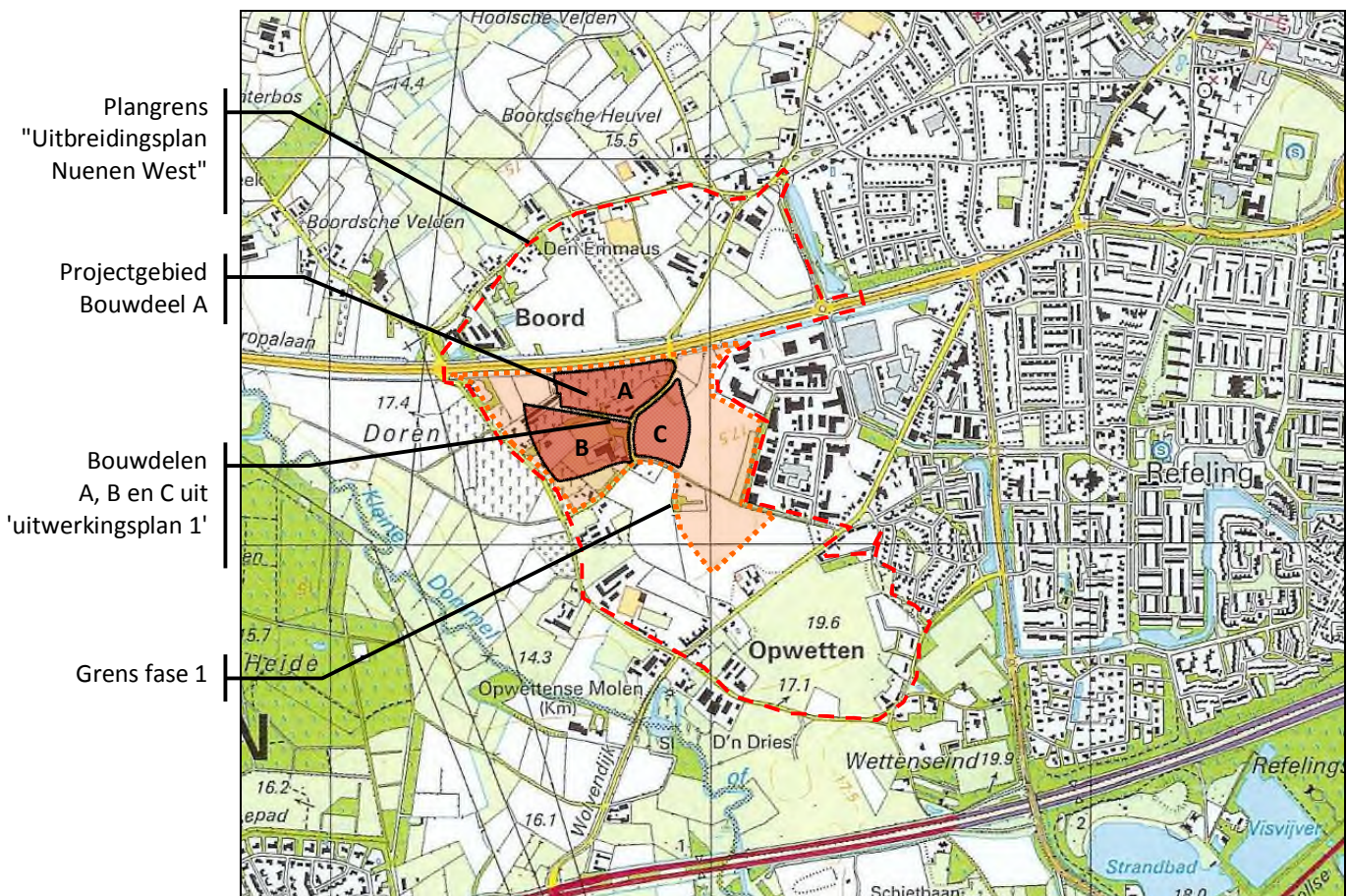
Bijlage 1	Verkavelingsplan (met overzicht kavels waarvoor wordt afgeweken)
Bijlage 2	Memo akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Parkeerbalans
Bijlage 4	Nuenen-West Beeldkwaliteit bouwveld A
Bijlage 5	Onderzoeken zoals genoemd in de voetnoten
Bijlage 6	Advies Waterschap

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de realisatie van Nuenen West is het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' (hierna: moederplan) opgesteld, dat op 24 april 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 22 september 2010 is het bestemmingsplan na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Op deze locatie is de gemeente voornemens maximaal 1.575 woningen te bouwen met bijbehorende voorzieningen.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en na uitwerking van de eerste bouwplannen is eind 2011 voor de eerste fase van deze woningbouwontwikkeling het uitwerkingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 1' (hierna: uitwerkingsplan 1) vastgesteld. Dit eerste uitwerkingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de bouwdelen A, B en C, gelegen aan de Europalaan. In figuur 1.1 zijn de bovengenoemde plangebieden weergegeven. Bouwdeel A vormt het projectgebied voor deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1.1: ligging projectgebied

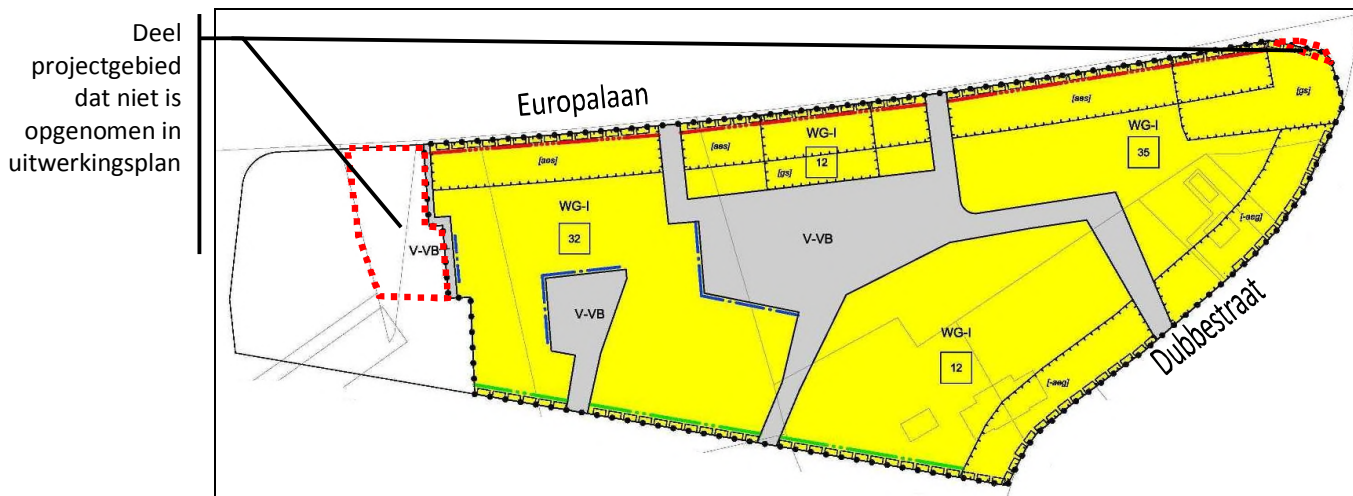
Nadat dit uitwerkingsplan was vastgesteld bleek dat het bouwplan niet meer aansloot bij de veranderde marktomstandigheden. Vervolgens is sinds die tijd door de ontwikkelende partijen en de gemeente gezocht naar een passende invulling van de verschillende bouwdelen, mede door de veranderde marktvraag. Inmiddels is voor bouwdeel A een op de markt afgestemd bouwplan uitgewerkt. Uit de beoordeling van dit bouwplan is gebleken dat niet alle woningen passen binnen de uitwerkingsregels van uitwerkingsplan 1.

Voor de woningen die niet passen is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarmee met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3^o Wabo afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan. De overige woningen kunnen conform het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Deze afwijkingen worden gerealiseerd vooruitlopend op een herijking van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West", waarvoor de voorbereidende werkzaamheden reeds zijn gestart. De nieuwe uitgangspunten voor de ontwikkeling van Nuenen West zijn als voorbereiding al besloten en vastgelegd in 'Nuenen-West Beeldkwaliteit bouwveld A' zoals opgenomen in bijlage 4. Via een raadinformatiebrief is de gemeenteraad al op de hoogte gesteld van deze gewijzigde uitgangspunten. Onderhavige afwijking is in lijn met de uitgangspunten in dit kaderdocument en past zodoende binnen de nieuwe kaders voor de ontwikkeling van Nuenen West.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied is bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008 en gedeeltelijk¹ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 16 december 2008, van toepassing. Op 22 september 2010 is het bestemmingsplan na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Daarnaast is voor het overgrote deel van het projectgebied het uitwerkingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 1" van toepassing naast het moederplan. Dit plan is vastgesteld op 1 november 2011. Een drietal woningen in het meest westelijke deel van het projectgebied en een deel van een woning in het noordoosten van het projectgebied zijn gelegen buiten het plangebied van uitwerkingsplan 1. Voor deze woningen is nog geen uitwerking gemaakt van het moederplan.



Figuur 1.2: projectgebied 'Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 1' voor bouwdeel A

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het beleid behandeld. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 3 de voorgenomen ontwikkeling waarbij het verkavelingsplan aan bod komt en inzichtelijk wordt gemaakt waar het plan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 gaat in op de diverse gebiedsaspecten en -kenmerken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het uitwerkingsgebied. Tot slot is in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen waarin de te volgen procedure in beeld wordt gebracht en de economische uitvoerbaarheid waarbij is aangegeven of het plan financieel uitvoerbaar is.

1. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan artikel 6, lid 6.3.2. onder c, de zinsnede 'hoveniersbedrijf' (2x), van de planvoorschriften.

2 Beleid

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat kort in op het relevante vigerende beleid met betrekking tot de bouwplannen gelegen in bouwveld A, zijnde het projectgebied.. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op nationaal niveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

2.1.1 *Nationaal niveau*

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk richt zich met de SVIR op het versterken van de internationale concurrentiepositie. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat, de bereikbaarheid verbeteren en zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Daarbij streeft het Rijk naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Daarnaast verstevigt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR nog meer bij de provincies en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zeer beperkt blijft. In de SVIR zijn dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane bouwplan past binnen het rijksbeleid.

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is met de aanvulling op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de bij een ruimtelijke procedure bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro zijn relevant bij ruimtelijke procedures: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaardwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met het in werking treden van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de onderbouwing van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Omdat met deze procedure woningbouw mogelijk wordt gemaakt dient rekening te worden gehouden met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder is in de volgende paragraaf verder behandeld.

Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de onderbouwing van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Door middel van deze procedure wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, derhalve dat de ladder in deze paragraaf is opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet het volgende inhouden:

1. er moet beschreven worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving onder 1. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving onder 2. blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Deze punten zijn hieronder uitgewerkt:

1. in de Sectorale structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 van de gemeente Nuenen c.a. is opgenomen dat er in Nuenen, Gerwen en Nederwetten nog altijd behoefte is aan nieuwe woningen. Ook in het regionale woningbouwprogramma is een behoefte aan nieuwe woningen terug te zien. Met dit plan wordt de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Wel moet daarbij worden opgemerkt de woningaantallen reeds in Uitwerkingsplan 1 zijn opgenomen en deze ontwikkeling uitsluitend een verschuiving van bouwvlakken van de woningen betreft. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de actuele regionale behoefte;
2. de ontwikkeling die middels deze procedure mogelijk wordt gemaakt ligt in bestaand stedelijk gebied, zie figuur 2.1. Het projectgebied is een gebied binnen het bestaande stedelijke gebied dat thans (bijna) niet in gebruik is door een stedelijke functie. Omdat er in de lokale markt behoefte is aan nieuwe woningen is deze locatie, vlak tegen de kern van Nuenen aan een ideale binnenstedelijke locatie om nieuwbouw te realiseren. Dit is overigens reeds vastgelegd in het moederplan;
3. aangezien sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, is dit punt verder niet van toepassing.

Met het bovenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Het projectgebied betreft een binnenstedelijke locatie die uitstekend geschikt is voor woningbouw.

2.1.2 Provinciaal niveau

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wro biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte (zie volgende paragraaf) zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) besluiten.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden, waarbij het stedelijk concentratiegebied relevant is voor Nuenen. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'stedelijk concentratiegebied' zoals aangegeven in de Structuurvisie. Een uitsnede hiervan is opgenomen in figuur 2.1. In de genoemde zone wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van Nuenen West en daarmee ook onderhavig project past binnen het Provinciale beleid.



figuur 2.1 uitsnede Structuurvisie (stedelijke concentratie)

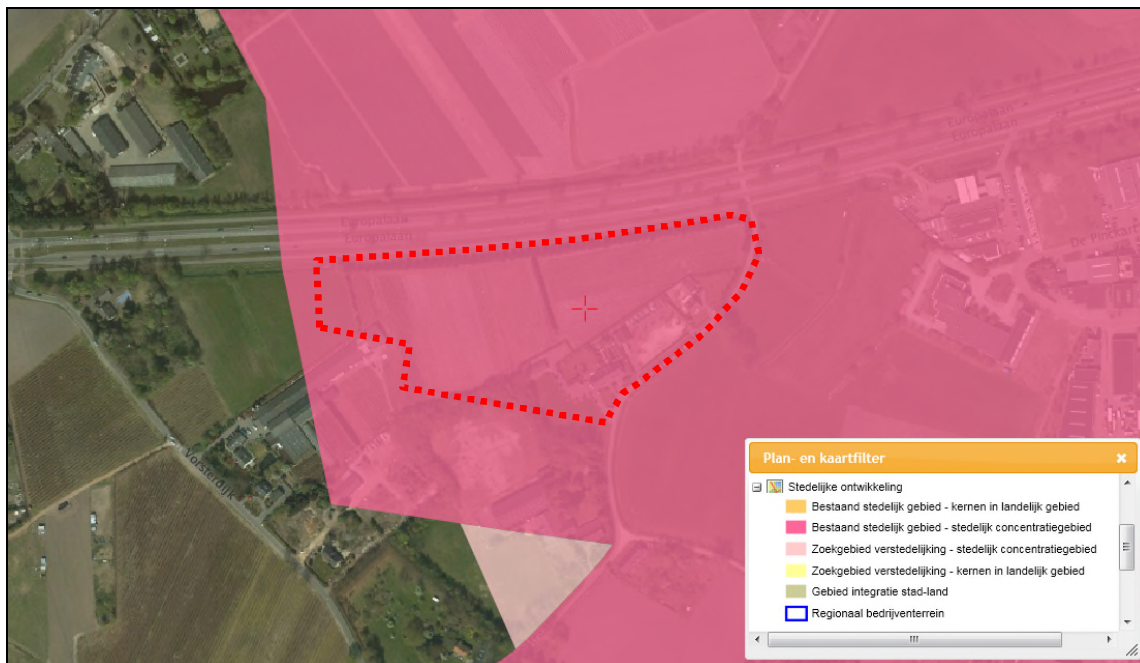
Verordening ruimte Provincie Noord-Brabant 2012

Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 besloten tot vaststelling van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte (Vr) richt zich voornamelijk op het bundelen van de verstedelijking. In de Vr is het projectgebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied' op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling'.

De Vr geeft het volgende ontwikkelingsperspectief voor stedelijke gebieden in de provincie:

Artikel 3.2 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2.2: uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant (kaart 'Stedelijke ontwikkeling')

Artikel 3.5 Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en;
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Verantwoording

Met de ontwikkeling van de woningen is sprake van stedelijke ontwikkeling, gelegen in bestaand stedelijk gebied zoals gesteld in [artikel 3.2](#). De ontwikkeling van woningen dient te voldoen aan een aantal voorwaarden zoals gesteld in [artikel 3.5](#). Daarbij geldt bovenal dat de woningen passen binnen de afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Voor het projectgebied geldt dat de te realiseren woningen onderdeel zijn van de maximaal 1.575 woningen die het moederplan in de vorm van een uitwerkingsplicht opgenomen. Voor deze capaciteit zijn destijds regionaal afspraken gemaakt en is de plancapaciteit overgenomen in het moederplan.

Vervolgens zijn van bovengenoemde capaciteit 88 woningen mogelijk gemaakt binnen bouwdeel A van uitwerkingsplan 1. Binnen het nieuwe verkavelingsplan zijn voor bouwdeel A 87 woningen opgenomen. De iets andere situering van de woningen is daarbij niet relevant. Er kan worden gesteld dat de ontwikkeling reeds als harde capaciteit is vastgelegd. De ontwikkeling past binnen de kaders die gelden vanuit de Verordening ruimte.

Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant 2014 (ontwerp)

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de ontwerp Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De vaststelling van de Verordening ruimte 2014 is voorzien in op 7 februari 2014. In het ontwerp van deze verordening is het projectgebied net als in de Verordening ruimte 2012 aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. De regels die gelden voor woningbouw zijn vergelijkbaar met de geldende regels voor woningbouw. De te realiseren woningbouwaantallen dienen regionaal te zijn afgestemd en er moet worden aangegeven hoe de nieuw te realiseren woningen zich verhouden met de nog bestaande harde plancapaciteit vanuit vigerende bestemmingsplannen. Dit is reeds in voorgaande paragrafen beschreven. Daarmee kan worden gesteld dat de ontwikkeling ook past binnen de regels uit de Verordening ruimte 2014.

2.1.3 Gemeentelijk niveau

Structuurvisie Nuenen c.a.

Door de gemeenteraad van Nuenen c.a. is een gemeentedekkende structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie beschrijft de ambitie van de gemeente voor de komende 20 tot 30 jaar en bestaat uit twee delen; deel A het Ruimtelijk Casco en deel B het Projectenplan. Het Ruimtelijk Casco is vastgesteld op 5 november 2009 en het Projectenplan is vastgesteld op 23 juni 2010. Deel A Ruimtelijke Casco is de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn en deel B Projectenplan is het uitvoeringsprogramma.

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

Ontwikkeling van een duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de verschillende knooppunten is wezenlijk. Het is ook van belang een goede visie te hebben op de waardevolle groenstructuren binnen de bebouwde kom. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van de bebouwde kom.

Onder het thema wonen en leefomgeving vallen de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het vlak van woningbouw en beheer van de bestaande woongebieden. Kwantitatief wordt de woningbouwopgave mede ingegeven door de behoefte van de stadsregio, wat leidt tot een aanzienlijke bouwproductie voor de gemeente Nuenen c.a. Op de korte en middellange termijn gaan diverse projecten in uitvoering, waarbij aandacht is voor diversiteit in woningbouwtypologieën en woonmilieus. De uitvoering vindt geheel plaats binnen de kaders van de Ruimtebalans. Om de juiste kwaliteit van woongebieden te bereiken, zet de gemeente in op hoge kwaliteitseisen, in combinatie met betrokkenheid van lokale specialisten. Voor diverse locaties zal de gemeente de komende jaren starten met gebiedsontwikkeling.

Conclusie

Dit project maakt onderdeel uit van de nieuwbouwontwikkeling Nuenen West. Het is de planologische uitwerking van het nieuwbouwproject Nuenen West. Er wordt daarmee invulling gegeven aan de gemeentelijke structuurvisie. De ontwikkelingslocatie Nuenen West wordt specifiek genoemd in de structuurvisie. Voorwaarden voor het project is dat sprake is van een gelaagde opbouw vanuit de rand van het dorp. Hieraan wordt voldaan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het project past binnen de structuurvisie.

Toekomstvisie 2020, Geleidelijke groei met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten

In deze toekomstvisie heeft de gemeente Nuenen antwoord gegeven op de vragen 'waar wil de gemeente naar toe' en 'wat bindt ons'. Daarnaast is aangegeven op welke wijze de gemeente die doelstellingen wil bereiken tot het jaar 2020. Één van de doelstellingen van de gemeente Nuenen is de groeiopdracht tot ongeveer 30.000 inwoners en het op gang brengen van de woningbouwproductie (o.a. de ontwikkeling van Nuenen West met circa 2.200 woningen).

Woonvisie 2005+

De Woonvisie 2005+ is een uitwerking van de Regionale Woonvisie van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) die in 2004 is vastgesteld. In de Woonvisie geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen. Maar het is meer dan een visie. Ook worden concrete maatregelen geformuleerd. Dat is het inhoudelijk werkprogramma voor de komende jaren; de Woonvisie bevat dan ook een Uitvoeringsprogramma.

In het Regionale Woningbouwprogramma worden afspraken gemaakt ten aanzien van nieuwbouw. Op basis van de provinciale verordening worden deze afspraken jaarlijks herijkt. Voor de periode 2013-2022 wordt uitgegaan van een bouwproductie van tenminste 1398 woningen. Hier maakt Nuenen West onderdeel van uit. Nuenen West is de enige uitbreidingslocatie. Onderhavig besluit is onderdeel van het gehele project Nuenen West. Hiermee wordt een verdere invulling gegeven aan het Uitvoeringsprogramma van de gemeente Nuenen c.a.. Momenteel wordt de woonvisie geactualiseerd. Verwachting is dat deze in februari wordt vastgesteld. Hieronder wordt ingegaan op de nieuwe visie.

Conclusie

Het project past binnen de Woonvisie 2005+.

Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 (ontwerp)

In de raadsvergadering van 13 februari 2014 ligt de nieuwe Structuurvisie Wonen voor om vast te stellen. 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 wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

In de woonvisie wordt Nuenen West en daarmee dus ook het projectgebied 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 waarin circa 2.300 woningen worden gebouwd.

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 (met name Nuenen West) wordt wel gefaseerd op de markt gebracht. Voor de uitbreiding van Nuenen in het plan Nuenen West staan 1575 woningen op het programma. Een deel daarvan zal na 2022 op de markt worden gebracht.

Conclusie

Met dit project vinden geen wijzigingen plaatsvinden in het totaal aantal te bouwen woningen binnen Nuenen West kan worden geconcludeerd dat wordt gebleven binnen de woonvisie.

Nota Duurzaamheid

Het GPR-convenant is in de Nota Duurzaamheid van de gemeente Nuenen mee genomen. De gemaakte afspraken zijn echter niet afdwingbaar. En in de huidige tijd is het moeilijk om met ontwikkelaars afspraken te maken over deze zaken.

Het Convenant is gedeeltelijk ingehaald door het huidige Bouwbesluit. Daarnaast staat het onderwerp bij het SRE niet meer op de begroting. Er is geen ondersteuning meer voor gemeenten. Dit betekent niet dat regio noch de gemeente Nuenen geen ambitie meer heeft om duurzame (ver)bouw van woningen te stimuleren. Voor bijvoorbeeld Nuenen West zijn wel afspraken gemaakt over energieprestaties. En duurzaamheid is een van de pijlers van de Regionale Woonvisie.

3 Beschrijving project

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Daarin zal allereerst het verkavelingsplan worden beschreven. Vervolgens wordt kort ingegaan op de relatie tot het uitwerkingsplan 1 en de punten waarop dit afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

3.1 Verkavelingsplan

In samenwerking met de gemeente is het plan zoals opgenomen in figuur 3.1 tot stand gekomen. Met dit verkavelingsplan is door het Ontwerpteam Nuenen West van de gemeente ingestemd. Burgemeester en wethouders hebben het verkavelingsplan op 20 maart 2013 vastgesteld. De verkaveling komt voor het overgrote deel overeen met het verkavelingsplan uit 2011 en is op onderdelen geoptimaliseerd op de gewijzigde marktvraag. De afwijkingen ten opzichte van het plan uit 2011 (welke als basis heeft gediend voor uitwerkingsplan 1) zijn in paragraaf 3.2 weergegeven.

In het verkavelingsplan zijn in totaal 87 woningen opgenomen. Van deze woningen kunnen 51 woningen direct worden vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan en worden de overige 36 woningen met deze afwijkingprocedure gerealiseerd. Dit betreft de kavelnummers 0-2, 10-25, 27-28, 37-43, 47, 52, 55, 70-74 uit het verkavelingsplan.



Figuur 3.1: verkavelingsplan

3.2 Relatie tot uitwerkingsplan 1

Verdeling bouwlagen

In uitwerkingsplan 1 is een verdeling opgenomen dat 50 % van de woningen in één laag en een kap en 50 % woningen in twee lagen en een kap moeten worden uitgevoerd. Gezien de veranderende indeling en stedenbouwkundige opzet blijkt dat deze verdeling niet behaald kan worden. Een groter deel van de woningen zal worden uitgevoerd in twee lagen met een kap. Wel is aan de Dubbestraat een zone opgenomen in uitwerkingsplan 1 waarbinnen uitsluitend woningen in één laag mogen worden gerealiseerd. Omdat dit van groot beeldbepalend belang is, is ervoor gekozen niet van dit uitgangspunt af te wijken. In figuur 3.1 is deze zone aangegeven met een blauwe pijl. Alle woningen in deze zone worden in één laag met kap uitgevoerd. In het overige deel van het projectgebied wordt hoofdzakelijk in twee lagen en een kap gebouwd.

Woningdichtheid

Door middel van het vastleggen van het aantal woningen is in uitwerkingsplan 1 de woningdichtheid bepaald. Dit is opgenomen in de vorm van een maximum aantal wooneenheden per bestemmingsvlak. Deze indeling was afgestemd op het verkavelingsplan uit 2011. Omdat er nu wat verschuivingen hebben plaatsgevonden in de verkaveling komen de woningeenheden niet meer overeen met de in uitwerkingsplan 1 beoogde aantallen per bestemmingsvlak. Wel kan worden gesteld dat de dichtheid zoals deze voor heel fase 1 is bedoeld nog steeds kan worden behaald. Per bouwveld kunnen de dichtheden wat afwijken. Voor het bedoelde beeld vormt dit geen probleem. Daarnaast worden de bedoelde dichtheden opnieuw bepaald in de herijking van het moederplan. De nu gerealiseerde dichtheid wordt daarin meegenomen om te komen tot een passende invulling van het gehele plangebied Nuenen West.

Afwijking van gevellijnen

Bij een aantal woningen is met de bouwmassa geschoven om te komen tot een optimale indeling van het gebied. Hierdoor wijken enkele bouwplannen op het binnenterrein af van de opgenomen gevellijnen.

Daarnaast is door een andere inrichting van de openbare ruimte een aantal woningen in het nieuwe verkavelingsplan gelegen op gronden waar conform uitwerkingsplan 1 de gronden zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

Regeling bijgebouwen

Bijgebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, worden in de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende omgevingsvergunningaanvraag meegenomen. Bijgebouwen die niet in de aanvraag zijn opgenomen dienen te passen binnen de kaders van het vergunningsvrij bouwen.

Bebouwing langs de Europalaan

Aan de Europalaan is vanuit het moederplan een voor het overgrote deel gesloten bebouwingswand opgenomen ten behoeve een afschermende werking van de daarachter gelegen gronden. Hiertoe is een regel opgenomen waarbij 90 % van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn - 3' aaneengesloten gebouwd moet worden, waarbij openbare ruimtes niet worden meegenomen in de berekening. In de nieuwe verkaveling kan aan deze regel worden voldaan. Wel zijn in de nieuwe verkaveling een aantal verspringingen opgenomen, die anders zijn dan in uitwerkingsplan 1. Voor dit uitwerkingsplan is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de geluidsbelasting op de gevels. Omdat de meeste gevels voor het nieuwe verkavelingsplan anders zijn geprojecteerd dan in het onderzoek van destijds is gebruikt, is de geluidbelasting op de gevels opnieuw beoordeeld. Voor deze woningen is een aanvullende berekening uitgevoerd waarvan de resultaten in paragraaf 4.3 zijn weergegeven.

Buiten plangebied uitwerkingsplan 1

Op twee plaatsen wordt gebouwd net buiten de contouren van uitwerkingsplan 1, zoals weergegeven in figuur 3.2. Deze gronden zijn wel gelegen binnen het moederplan en hebben de bestemming "Woongebied 1 - Uit te werken" aan de westzijde van het projectgebied en de bestemming "Verkeer" aan de oostzijde van het projectgebied.

3.3 Beeldkwaliteit

Als separaat onderdeel van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen West is het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt kaders en dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

De afgelopen jaren hebben de gemeente, de ontwikkelaars in het gebied Nuenen- West en stedenbouwkundig bureau Juurlink+Geluk (betrokken partijen) verder gewerkt aan de stedenbouwkundige opzet van enige bouwvelden. Gedurende deze uitwerkingsperiode kwamen een aantal aspecten aan het licht die een herijking van het bestaande bestemmingsplan noodzakelijk maakt. De aspecten zijn zowel van invloed op de grote schaal als op de kleine schaal.

Het is daarom noodzakelijk de huidige bestemmingsplankaart van Uitbreidingsplan Nuenen West en het daarmee samenhangende beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen' te herzien.

De herziening is opgenomen in 'Nuenen-West Beeldkwaliteit bouwveld A' van 5 november 2013'. Met deze beeldkwaliteit heeft het Ontwerpteam Nuenen West van de gemeente op 5 december 2013 ingestemd. Het document 'Nuenen-West Beeldkwaliteit bouwveld A' is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Tot het moment dat de gewijzigde stedenbouwkundige opzet in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan is vastgelegd (juridisch verankerd) is het gewenst een kader te hebben voor bouwplannen die niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen'. De richtlijn is in dit kaderdocument opgenomen.

Het doel van het kaderdocument is, om het welstandstoezicht bij afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Hoofdropzet

In de hoofdropzet is er sprake van 3 dichtheden van dorps wonen. Een centrum dorps dichtheid langs de Europalaan, een dorps dichtheid in de bouwvelden en een landelijke dichtheid langs de linten. Per bouwveld wordt een beeldbepalende openbare ruimte (grote Brink/ Hof) als karaktervolle buitenruimte toegevoegd. Deze buitenruimtes zijn met elkaar verbonden via een serie routes die aantrekkelijk zijn voor het langzaam verkeer. Langs de Europalaan worden een aantal gebouwde accenten gerealiseerd die zich met name oriënteren op de kruispunten. Aan de brink/hof kan een gebouwd accent worden gerealiseerd al dan niet in combinatie met een bijzonder programma.

Materiaalgebruik

Het materiaalgebruik van de gevel, het dak en de openbare ruimte bepaald in hoge mate de sfeer van Nuenen West. Omdat er nadrukkelijk een aansluiting wordt gezocht met de oude dorpskern van Nuenen en de Oost Brabantse langgevel boerderij is er daarom gekozen voor het gebruik van streekeigen kleuren en materialen.

De gevel van de woongebouwen zijn van een rode baksteen met een diepe warme kleur. De daken kunnen zowel in oranje pannen, zwarte pannen als in riet worden uitgevoerd. De bijgebouwen kunnen tevens worden uitgevoerd in een rode baksteen of worden gemaakt van hout. De verhardingen in de openbare ruimte worden uitgevoerd in een rode Hollandse baksteen.

De onderhavige ontwikkeling voldoet aan de richtlijn zoals gesteld in het kaderdocument.

3.4 Parkeren en verkeer

Parkeren

De parkeervraag wordt gerealiseerd door opritten c.q. opstelplaatsen op eigen terrein met een maat die ruim genoeg is om één tot twee auto's te parkeren. Bij (half-)vrijstaande woningen wordt een maat gehanteerd die voorziet in de plaatsing van twee auto's op het eigen terrein.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Het parkeren van de auto dient op de eigen kavel plaats te vinden. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt tussen rijwoningen, twee onder een kapwoningen, vrijstaande woningen en bijzondere gebouwen. Voor de rijwoningen dient te worden gekeken in hoeverre een hoekkavel kan worden aangevuld met een eigen parkeerplaats. Voor de hoekkavels dient per bouwveld minimaal 50% van deze kavels de parkeervoorziening om de hoek op te nemen. De overige benodigde parkeerplaatsen worden voorzien in het openbare gebied.

Het is niet toegestaan bij rijwoningen te parkeren in de voortuin (het gedeelte van het eigen erf voor de gevel). Het parkeren op eigen terrein bij rijwoningen mag uitsluitend aan de zijkant van hoekkavels. De twee onder een kap woningen en de vrijstaande woningen dienen op de eigen kavel te zijn voorzien van minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief capaciteit bijgebouw/ carport). Deze plaatsen kunnen zowel naast elkaar als achter elkaar zijn gelegen. Het overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein telt niet mee voor het bezoekersparkeren.

Voor het bouwveld A is een parkeerbalans opgesteld. In de benodigde (bezoekers)parkeerplaatsen die zijn berekend op basis van de ASVV 2012 (maatvoering) en CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voorzien binnen het projectgebied. Deze parkeerplaatsen zijn deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte gesitueerd. In bijlage 3 is de parkeerbalans opgenomen.

Verkeer

De Europalaan is de entree van het dorp. De Europalaan fungeert als hoofdonthutingsweg als dorpse straat met gemengd verkeer met een eenvoudig profiel. De overige wegen worden zoveel mogelijk ingericht als dorpse paden waarbij alle verkeer, met uitzondering van voetgangers, zich mengt. Dit in een kenmerkend dorps smal profiel.

Met uitzondering van de Europalaan is de infrastructuur eenvoudig van aard met simpele profielen van gemengd verkeersgebruik. De infrastructuur wordt uitgevoerd in klinkerwegen. De linten worden opgenomen met de huidige profielen. Hier wordt een minimale verkeersfunctie aan toegedicht met een accent op recreatief gebruik. Naast de dorpsweg en het dorpspad wordt het dorpsf geïntroduceerd in de bouwvelden met hogere dichtheden.

Aan de zuidkant van de Europalaan wordt een parallelweg voorzien. De uiteindelijke onthutening van het projectgebied is deels op deze parallelweg voorzien en deels op de Dubbestraat en de nieuwe aan te leggen zuidelijke verkeersstructuur. De tijdelijke onthutening vindt plaats op de Dubbestraat.

4 Milieu- en overige gebiedsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de voor het project relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van het moederplan verricht. Daarnaast zijn een aantal gebiedsaspecten voor de procedure van uitwerkingsplan 1 nader onderzocht.

Omdat dit project uitsluitend voorziet in een andere verkaveling en andere verdeling van de woningaantallen zoals dit per deelgebied in het moederplan is opgenomen, kan worden gesteld dat de onderzoeksresultaten voor bovengenoemde procedures ook voor dit project bruikbaar zijn. De resultaten van deze onderzoeken zijn hieronder kort samengevat. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de rapporten van het moederplan en uitwerkingsplan 1, die zijn opgenomen in de voetnoten.

In het kader van uitwerkingsplan 1 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten voor dit project zijn hierin niet meer gelijk. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is dan ook besloten de resultaten van het onderzoek aan te vullen met een nieuwe berekening van de geluidsbelasting op de gevels zoals opgenomen in het nieuwe verkavelingsplan met als uitgangspunt dat gerekend wordt vanaf de bestemmingsvlakgrens (grens bouwmogelijkheden). In onderstaande paragraaf 4.3 zijn de resultaten van het aanvullende onderzoek opgenomen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 *Agrarische bedrijvigheid*

Van bestaande agrarische bedrijven in de omgeving zijn de afstandscontouren berekend die gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De wettelijke contouren van een aantal bedrijven vallen over de woningbouwlocatie van Nuenen West. Nuenen c.a. heeft gebruikgemaakt van de bevoegdheid om een eigen geurbeleid te ontwikkelen en daarmee de omvang van deze contouren zelf vast te stellen. Het beleid is vastgesteld op 7 april 2011. Dit beleid is onder andere opgesteld ter bescherming van het plangebied van het moederplan.

Conclusie

In verband met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nuenen West zijn de relevante agrarische bedrijven inmiddels aangekocht. Formeel gezien is er nog één cirkel van kracht voor het projectgebied. Het bedrijf is echter aangekocht en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en er worden geen dieren meer gehouden. De procedure tot intrekking milieuvergunning is formeel geregeld in koopovereenkomst en wordt in gang gezet.

4.2.2 *Niet-agrarische bedrijvigheid*

Voor alle bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied geldt dat deze zijn verhuisd ofwel zijn aangekocht. Wel is aan de oostzijde van het projectgebied, op minimaal 130 meter afstand, het bedrijventerrein Berkenbosch gelegen. Op 130 meter afstand zijn bedrijven van maximaal categorie 3 mogelijk. De maximale hindercontour van deze bedrijven is 100 meter.

Conclusie

Het bovenstaande betekent dat in en in de directe omgeving van het projectgebied geen sprake is van bedrijfsactiviteiten die een belemmerende werking op de woonbestemming hebben.

4.3 Geluid

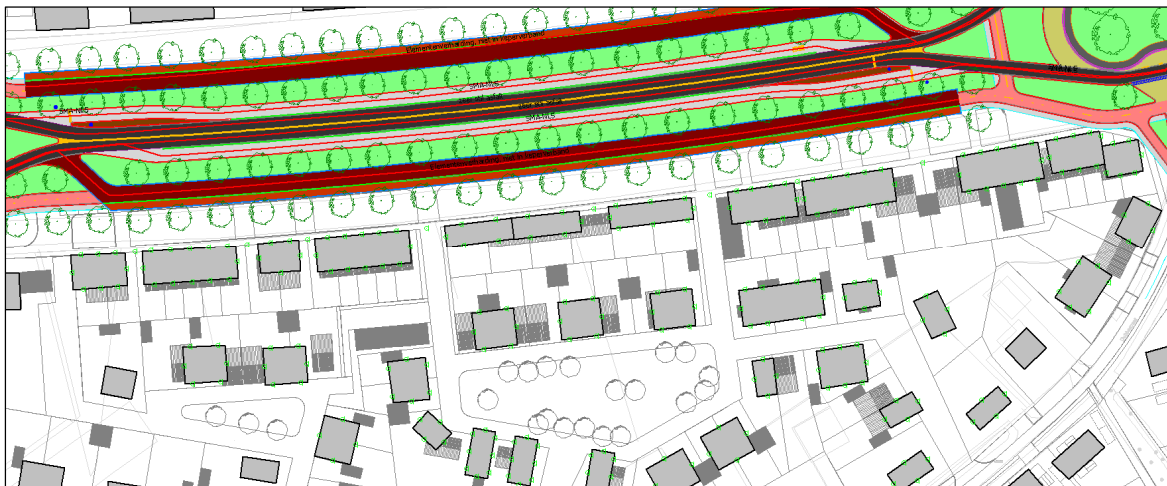
De beoogde woningen zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Nuenen binnen de geluidzone van de Europalaan. In 2010 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de nieuwbouwwoningen in Nuenen West. Tussentijds hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan, waaronder het aanpassen van het wegontwerp, het wegdektype en het verkavelingsplan in zekere mate. Dit heeft gevolgen voor de geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen, op de vast te stellen hogere waarden en als gevolg daarvan ook op de toe te passen woningisolatie. De gevolgen zijn beschreven in een memo, die als bijlage 2 is opgenomen bij deze onderbouwing.

Uitgangspunten

De ligging en hoogte van de nieuwbouwwoningen is gebaseerd op:

- Nieuwbouw Woningen Nuenen West, Verkavelingsplan Fase 1a, 2013.08.23, 1069, DO0001, opgesteld door Architecten En En (versie 2013.09.09 voor resultaten op kavels 57-65, na verschuiving t.o.v. versie 23-08);
- Diverse definitieve ontwerpen van gevels, plattegronden en doorsneden uit de periode juni-juli 2013, opgesteld door van Santvoort architecten b.v.

De Europalaan betreft een aanwezige weg in binnenstedelijk gebied, waarbij de maximale ontheffingswaarde in het kader van de Wet geluidhinder 63 dB bedraagt. Het vaststellen van mogelijke hogere waarden dient gecombineerd te verlopen met de uitbreiding van de bebouwde kom, waardoor de weg in binnenstedelijk gebied komt te liggen.



Figuur 4.1: ligging gebouwen

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er zich zowel op de eerstelijns- als op de tweedelijnsbebouwing overschrijdingen voordoen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Europalaan. De grootste geluidbelasting bedraagt 59 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden wordt. In het SRE-onderzoek is aangetoond dat verdere geluidreducerende maatregelen niet mogelijk of gewenst zijn. In de bijgevoegde memo zijn de aan te vragen hogere waarden inclusief aftrek artikel 110g Wgh ten gevolge van de Europalaan weergegeven.

Voor de geprojecteerde woningen wordt een hogere waardenprocedure conform de Wet geluidhinder doorlopen.

4.4 Bodem

In het uitwerkingsplan- en het moederplan zijn ten behoeve van de aankoop van diverse percelen bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van die onderzoeken en aanvullend historisch onderzoek van de MDRE volgen een tweetal saneringslocaties (Dubbestraat 6² en Dubbestraat 10³), die erop wijzen dat ter plaatse van de ontwikkeling de bodem verontreinigd is. Deze locaties zijn voor dat de gronden bouwrijp zijn gemaakt gesaneerd. Verder zijn in het projectgebied nog enkele "spotjes" met de zogenaamde zinkassen / sintels gevonden. Daar dient een zogenaamde "Bus Melding" voor gedaan te worden en dan kunnen deze worden meegenomen tijdens de bouw.

Conclusie

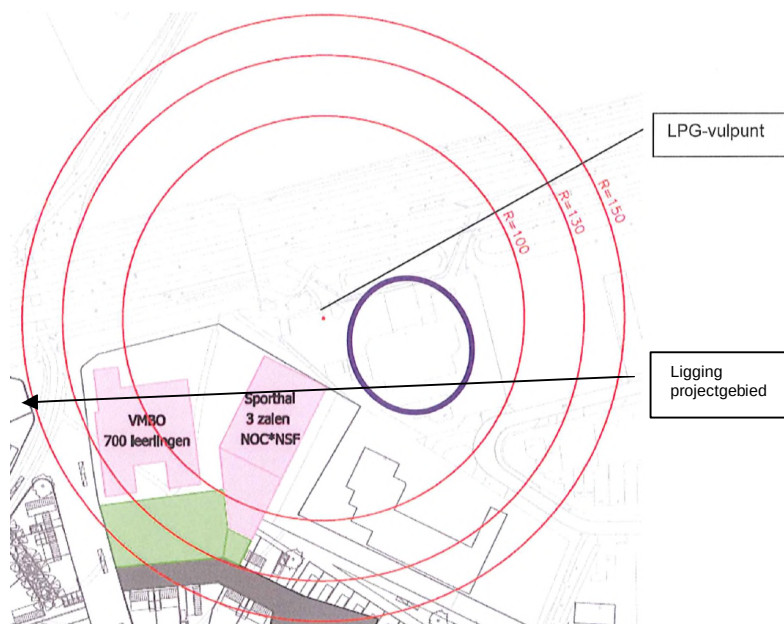
Er kan daarom worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied zijn.

4.5 Kabels en Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen ruimtelijke relevante leidingen gelegen die van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

In de omgeving van het projectgebied is sprake van één risicovolle instelling die van invloed kan zijn. Dit betreft het LPG-tankstation aan de Europalaan. Het tankstation kent een PR 10⁻⁶ contour van 35 meter vanaf het vulpunt. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Gelet op de afstand tussen het projectgebied en het LPG-tankstation van meer dan 150 meter is nader onderzoek niet noodzakelijk. In figuur 4.2 is de exacte plaats van het LPG-vulpunt weergegeven met de relevante afstanden voor het GR.



Figuur 4.2. ligging LPG-vulpunt Europalaan ten opzichte van projectgebied

2. Dubbestraat 6, verkennend onderzoek uitgevoerd door SRE Milieudienst, 456621, d.d. 12 augustus 2008.
3. Onderzoek Dubbestraat 10, verkennend onderzoek uitgevoerd door SRE Milieudienst, 475965 d.d. 31 augustus 2009, aanvullend onderzoek uitgevoerd door de SRE Milieudienst, 480020 d.d. 9 november 2009.

Nabij het projectgebied liggen wegen die deel uitmaken van de gemeentelijke en regionale hoofdinfrastructuur. Deze wegen vormen geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Er vindt wel vervoer van LPG en vloeibare brandstoffen naar het bovengenoemde tankstation aan de Europalaan plaats. De omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} contour en het GR zeer ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen gelegen.

Conclusie

Lettende op het voorgaande en het moederplan waarin het aspect externe veiligheid voor het gehele plangebied onderzocht is⁴ kan worden geconcludeerd dat nader onderzoek of verantwoording van het GR niet noodzakelijk is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project pas binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van het moederplan is door Milieudienst SRE onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit⁵. Hierbij is rekening gehouden met het worse-case scenario, betreffende de luchtemissie op een afstand van 5 m van de wegrand.

In het onderzoek is geconcludeerd dat voldaan wordt aan de normen zoals is opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat met betrekking tot het aspect lucht een goede leefkwaliteit is gewaarborgd.

In de periode tussen vaststelling van het moederplan en voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de regeling 'niet in betekenende mate (NIBM)' vastgesteld. De regeling NIBM is geen zelfstandig besluit waaraan verplicht moet worden getoetst, maar is een mogelijkheid om het ruimtelijke besluit te onderbouwen op het gebied van luchtkwaliteit.

In artikel 4 van het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de bijlagen van de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met een ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met twee ontsluitingswegen.

Onderhavig project behoort tot de categorieën van gevallen waarvoor geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Het initiatief draagt derhalve "niet in betekenende mate" bij aan een (verslechtering) van de luchtkwaliteit. Op dit vlak kan het initiatief dus onbelemmerd doorgang vinden.

4. Onderzoek externe veiligheid gemeente Nuenen, MDRE, d.d. 17 november 2006.

5. Onderzoek luchtkwaliteit "Bestemmingsplan Nuenen-West"(gemeente Nuenen), Milieudienst SRE, 30 augustus 2007.

Daarnaast is reeds door middel van een onderzoek in het moederplan aangetoond dat wordt voldaan wordt aan de wettelijke normen en voldoet het totale plan ook aan artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen. Dit project voorziet uitsluitend in een andere verkaveling en andere verdeling van de woningaantallen per deelgebied. Er worden geen extra woningen gerealiseerd ten opzichte van de onderzochte plansituatie. De conclusies uit het moederplan kunnen dan ook in stand blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Ecologie

In het kader van het moederplan is in 2006 een natuurtoets uitgevoerd⁶. Ondertussen hebben enkele ontwikkelingen in wet- en regelgeving plaatsgevonden. Zo is de 'Beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen' veranderd en is sprake van een aangepaste lijst 'Jaarrond beschermde vogelnesten'. In dit kader is voor de ontwikkeling van uitwerkingsplan fase 1 een natuurtoets⁷ ter actualisatie van het in 2006 uitgevoerde onderzoek verricht. Dit heeft plaatsgevonden in januari 2011. In april 2011 is tevens een aanvullend veldbezoek uitgevoerd om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen te onderzoeken. De geldigheidsduur van een onderzoek naar beschermende soorten is drie jaar. Een actualisatie van het onderzoek is dan ook niet nodig.

Het resultaat van deze natuurtoetsen luidt dat zich in het uitwerkingsgebied en daarmee in dit projectgebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die door de voorgenomen aanleg van woningen wezenlijk kunnen worden beïnvloed.

De in het uitwerkingsgebied en daarmee in dit projectgebied aanwezige gewone dwergvleermuis heeft er weliswaar foerageergebied en vliegroutes, maar de voorgenomen planontwikkeling leidt niet tot wezenlijke effecten op deze soort: er zijn voldoende alternatieven voorhanden voor vliegroutes en foerageergebied.

Uit aanvullend terreinbezoek⁸ is gebleken dat de te slopen bebouwing ongeschikt is bevonden voor vleermuizen.

Algemene soorten

De uitvoering van de werkzaamheden kan leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade worden voorkomen.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het uitwerkingsgebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

6. Nuenen-West tot ontwikkeling, Flora en faunaonderzoek, Oranjewoud, 7 augustus 2006.

7. Natuurtoets (Actualisatie) Uitwerkingsplan Fase 1 te Nuenen-West, Oranjewoud, 17 januari 2011.

8. Resultaten aanvullend terreinbezoek Nuenen West (5 april 2011) zijn verwerkt in de natuurtoets van 17 januari 2011.

4.9 Waterparagraaf

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap De Dommel. In het kader van het moederplan is veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap, waardoor de eisen en wensen vanuit het waterbeleid in een vroeg stadium van het moederplan zijn meegenomen.

De uitgangspunten ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen zijn overgenomen. Er wordt volledig afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem via de wadi's. De inhoud van de wadi's is in principe 40 mm minus de hoeveelheid water die infiltreert, waarbij een veiligheidsmarge is aangehouden voor de hoeveelheid infiltrerend water. Over de ligging van de wadi's is enige discussie geweest, aangezien deze geprojecteerd zijn in de nu lager liggende delen. Aangezien dit aansluit bij het huidige slotenpatroon, waterafvoer naar hoger gelegen wadi's onder vrij verval lastig te realiseren is, heeft het waterschap hiermee ingestemd. Ook de andere bovengenoemde uitgangspunten heeft het waterschap akkoord bevonden.

Voor het ontwikkelen van Nuenen West zijn nieuwe inzichten ontstaan die invloed hebben op het inzamelen en bergen van hemelwater. Deze nieuwe inzichten zijn ontstaan als gevolg van:

- het wijzigen van de fasering van het algehele plan, zoals opgenomen in figuur 4.3;
- het verkleinen van het beschikbare bruto bergingsoppervlak door het handhaven van bestaande kavels in groenstroken waar geen berging aangelegd kan worden;
- de uitwerking van een nieuw Inrichtingsplan Nuenen West d.d. 28 oktober 2010.

Deze wijzigingen in de waterstructuur zijn opgenomen in een aanvullend waterrapport⁹. In het rapport van Roelofs Advies wordt geconcludeerd dat de geprojecteerde wadi's voldoende water kunnen bergen. Doordat geen gebruik wordt gemaakt van een extra inundatiezone naast de wadi mag geconcludeerd worden dat de situatie T=10 (40mm) maatgevend is met betrekking tot de ruimte die voor waterberging dient te worden gerealiseerd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het doorzetten van taluds tot het maaiveld bij de situatie T=100. De maatgevende afmetingen van de wadi's en het maatgevende ruimtebeslag van de wadi's zijn per afwateringsgebied weergegeven in het rapport van Roelofs Advies.



Figuur 4.3: fasering (Bron: Roelofs Advies)

9. Project Uitbreiding Nuenen-West, Roelofs Advies, november 2010.

De overige beschikbare ruimte in de groenzone die niet benodigd is voor wadi's, kan ingericht worden voor andere functies. Bij voorkeur zijn dit de hogere delen van het parkgebied die van nature niet beschikbaar zijn voor waterberging.

Verder wordt in het rapport geconcludeerd dat de gemodelleerde wadi's voor een geringe belasting van het waterhuishoudkundige systeem buiten het plangebied zorgen. De piekafvoer uit het plangebied is berekend op basis van de meest maatgevende situatie voor het plangebied: 'Neerslaggebeurtenis 99 uit 100 jarige neerslagreeks, De Bilt 1906-2002'. De piekafvoer uit het plangebied bedraagt voor een T=10 situatie circa 58,5 l/s.ha (landelijke afvoer) en voor een T=100 situatie circa 150 l/s (landelijke afvoer + surplus over noodoverlaat 0,3 m boven de wadibodem).

Conclusie

Het waterschap heeft ingestemd met het functioneren van het systeem van wadi's met een berging voor T = 10 en de afvoer daarvoor regulerend middels een drain in de bodem. Dat voor de T = 100 situatie een afvoerconstructie van 1 l/s.ha gehanteerd wordt heeft eveneens de instemming van het waterschap. Het waterschap stemt verder in met het watersysteem naar aanleiding van een beschrijving van het systeem en de toezegging dat er een grondverbetering in de wadi's wordt aangebracht. Afsproken is dat over de dimensionering van de voorzieningen in het vergunningentrajec nog nader aandacht wordt besteed.

In de onderhavige situatie is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Het waterschap is gevraagd of zij kunnen instemmen met deze waterparagraaf. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven en kan onder voorbehoud instemmen met de waterparagraaf. De reactie is opgenomen als bijlage 6 bij deze onderbouwing.

4.10 Cultuurhistorie

Bij de totstandkoming van het moederplan is een quick-scan uitgevoerd naar de cultuurhistorische en landschappelijke waarden¹⁰. Ter behoud van de bestaande landschappelijke en vooral cultuurhistorische waarden, die beschermd zijn of bescherming verdienen, zijn verschillende randvoorwaarden voor ontwikkeling benoemd.

Bij de uitwerking van het eerste deel van fase 1 van het moederplan is, voor zover van toepassing, rekening gehouden met deze randvoorwaarden. Zo is onder andere rekening gehouden met het contrast tussen open en besloten gebieden door variatie in dichtheden en door middel van de open hofjes centraal in de bouwvelden. Ook zijn de historische wegen gehandhaafd door deze in het moederplan direct te bestemmen als 'Verkeer'. De stedenbouwkundige uitwerking langs deze wegen door middel van een uitbreiding van de bestaande lintbebouwing accentueert dit. Tevens is de bouwstijl van boerderijen gebruikt als inspiratiebron. Er zijn geen monumenten of waardevolle panden gelegen waar eventueel rekening gehouden moet worden. In de omgeving van het uitwerkingsgebied ligt een gemeentelijk monument: Dubbestraat 12. Dit is een cultuurhistorisch waardevol pand. In de volgende uitwerkingsfasen zal hier aandacht aan worden besteed. Dit project voorziet uitsluitend in een andere verkaveling en andere verdeling van de woningaantallen per deelgebied. Bij de nieuwe verkaveling is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Met het bovenstaande is voldoende rekening gehouden met het aspect cultuurhistorie en vormt dit geen belemmering voor de het project.

10. Quicksan Landschap en Cultuurhistorie Nuenen-West, Oranjewoud, 12 juli 2006.

4.11 Archeologie

In het kader van het moederplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹¹. Naar aanleiding van de uitkomsten van het bureauonderzoek is in de periode oktober/november 2007 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek¹². In het inventariserend veldonderzoek zijn in het totale plangebied 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 behoudenswaardige archeologische resten.

Naar aanleiding van de uitkomsten van bovengenoemd inventariserend veldonderzoek is in het moederplan ter plaatse van de uit te werken bestemmingen de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen. Door middel van een vervolgonderzoek dient voor deze gronden de archeologische waarde te worden bepaald.

In dit kader is voor het uitwerkingsplan een archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd¹³. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat op één locatie archeologisch waardevolle resten zijn gevonden. Op de andere locatie zijn geen waardevolle resten gevonden.

Conclusie

Voor de locatie waar archeologisch waardevolle resten zijn gevonden heeft een opgraving plaatsgevonden en is de grond vrijgegeven. Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavige onderbouwing geen aandachtspunten meer bestaan vanuit het aspect archeologie.

4.12 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben in en om Nuenen diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Door deze gevechtshandelingen zijn aanzienlijke hoeveelheden conventionele explosieven in de bodem achtergebleven. Door de geplande civiele werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

Van de projectlocatie is een historisch vooronderzoek beschikbaar. Hierdoor is feitenmateriaal voorhanden om de aard en aantallen van te verwachten CE vast te stellen. Er moet bij de uitvoering van de opsporingswerkzaamheden dan ook op basis van deze gegevens en ervaring gehandeld worden. Naar aanleiding van historisch feitenmateriaal is een onderzoek¹⁴ naar Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie Uitbreidingsplan Nuenen West te Nuenen.

De doelstelling van de opsporingswerkzaamheden is het creëren van een veilig te bewerken terrein voor de civiele aannemer en toekomstige gebruikers. In het opsporingsgebied worden in de toekomst grondwerkzaamheden uitgevoerd.

Onderzoek

Het opsporingsgebied is middels computerondersteunde oppervlakedetectie onderzocht in banen met een onderlinge afstand van 0,5 m. De verkregen gegevens zijn geïnterpreteerd naar objecten van 20 mm en groter welke mogelijk CE zijn. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden in het voorjaar van 2011. Op enkele locaties was door aanwezige versturende objecten zoals hekwerken, verharding, beregening installatie, drinkbakken in paardenwei en duikers geen interpretatie van de detectiegegevens mogelijk. Tevens was er op enkele locaties geen detectie mogelijk door aanwezige obstakels zoals o.a. reclameborden.

11. Archeologisch Rapport 2006/53, Bureauonderzoek Nuenen-West, gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oranjewoud, 10 september 2007.

12. Inventariserend veldonderzoek verkennend booronderzoek, A.D.C., februari 2008.

13. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Nuenen-West, fase 1, BAAC, oktober 2010.

14. Detectierapportage Explosievenonderzoek Nuenen West, Bodac B.V., 12-04-2011.

Het onderzochte gebied is middels computerondersteunde detectie ingemeten. De gemeten gegevens zijn door een Senior OCE-deskundige conform de daarvoor geldende richtlijnen van de BRL OCE geïnterpreteerd in software Vallon EVA 2000-2. Interpretatie heeft plaatsgevonden naar objecten van 20 mm en groter welke mogelijk CE zijn. Totaal zijn er 1887 verdachte verstoringen geïnterpreteerd op de gehele ontwikkelingslocatie. Alle verdachte verstoringen zijn in de tekening in bijlage 2 van het explosievenonderzoek weergegeven. Een deel van deze verdachte verstoringen is gelegen binnen het plangebied van uitwerkingsplan 1.

Conclusie

Na het uitvoeren van een computerondersteunde oppervlakedetectie en interpretatie van de verkregen gegevens zijn deze opgenomen in de rapportage. Tijdens de interpretatie is gebleken, dat er zich in het gedetecteerde gebied (plangebied uitbreidingsplan Nuenen - West) 1887 stuks significante verstoringen bevinden welke duiden op mogelijk aanwezige conventionele explosieven. Om daadwerkelijk vast te stellen of de gemeten verstoringen inderdaad CE betreffen zullen deze verstoringen uitgezet en benaderd dienen te worden.

Gezien het verleden van het onderzoeksgebied is het zeer aannemelijk dat er conventionele explosieven kunnen worden aangetroffen tijdens geplande civiele werkzaamheden.

Bij (grond)werkzaamheden dient men rekening te houden met de mogelijkheid dat CE (munitie artikelen) kunnen worden aangetroffen. Gezien het bovenstaande is het aan te bevelen om op de nog te bewerken deellocaties de significante objecten (mogelijke CE) te verwijderen. Dit om eventuele ongevallen en/of schade te voorkomen. Het verwijderen van deze significante verstoringen dient te geschieden conform BRL OCE versie 2007-02. Nadat deze significante verstoringen verwijderd zijn zal het gebied worden vrijgegeven tot 4,5 m -m.v. en is het onderzoeksgebied geschikt voor verdere ontwikkeling. Voor de haalbaarheid van het plan heeft het bovenstaande geen consequenties. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en het gebruik van de gronden in het plangebied. Voorafgaand aan het bouwrijp maken van de gronden wordt een explosievenonderzoek uitgevoerd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Nuenen c.a.. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele plangebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' is gewaarborgd. De gronden voor onderhavige ontwikkeling zijn in eigendom van initiatiefnemer. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. Vervolgens zijn nadere afspraken gemaakt waarin is bepaald dat de anterieure overeenkomst ook van toepassing is op deze uitgebreide omgevingsvergunning procedure.

Het uitvoeren van onderhavige ontwikkeling is voor de gemeente kostenneutraal.

Gelet op het maatschappelijke belang en de onderhandelingsgevoeligheid is de exploitatieopzet overigens een vertrouwelijk document.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijzen

Het ontwerp besluit ligt samen met de ruimtelijke onderbouwing zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen.

