

Woningbouwplan Boord 7 te Nuenen



Ruimtelijke onderbouwing april 2015

Ruimtelijke onderbouwing

Boord 7: Langgevel boerderij

Gemeente Nuenen

Datum:	april 2015
Opdrachtgever:	Hr. J. Cox
Auteur:	Yvonne Tack
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
2. Huidige situatie	5
3. Beschrijving project	8
4. Ruimtelijke onderbouwing	10
4.1. Ruimtelijke aspecten.....	10
4.2. Milieuhygiënische aspecten	12
5. Relatie met vastgesteld beleid.....	18
6. Diversen.....	22
7. Economische uitvoerbaarheid.....	22
8. Resultaat gevoerd overleg	22
Bijlage 1	Brief gemeente Nuenen (positief eindadvies principeverzoek)
Bijlage 2	Archeologische waardenkaart
Bijlage 3	Instemming van Waterschap de Dommel

Ruimtelijke onderbouwing

1. Aanleiding

Deze rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een langgevel boerderij aan Boord 7 te Nuenen.

Op 15 mei 2014 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Nuenen per brief met kenmerk 2014.09449 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de boerderij aan Boord 7 te Nuenen door de heer J. Cox. (bijlage 1)

De betreffende gronden hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West'¹ de bestemming 'Woongebied I - uit te werken'. Het perceel Boord 7 kent tevens de aanduiding 'in te passen woonfunctie'. Voor het perceel geldt een voorlopig bouwverbod, dat kan worden opgeheven als een uitwerkingsplan is vastgesteld.

Vooruitlopend op het uitwerkingsplan van de gemeente is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld waardoor bij goedkeuring door de gemeente Nuenen het bouwverbod kan worden opgeheven.

De ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de omgevingsvergunning (uitgebreide procedure in verband met tijdelijk bouwverbod) en is bedoeld om te mogen afwijken van het bestemmingsplan.

In deze ruimtelijke onderbouwing is de planologische en stedenbouwkundige onderbouwing opgenomen om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken en de realisatie van de boerderij mogelijk te maken. Daarnaast is in deze onderbouwing omschreven wat de gevolgen voor de omgeving ten aanzien van de verschillende (milieu)aspecten zoals bodem- en luchtkwaliteit etc. zijn.

¹ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, Plankaart . Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

2. Huidige situatie

In de huidige situatie is een bestaande boerderij aanwezig inclusief een inpandige stal, een losstaande grote schuur en een dierenverblijf. De panden dateren uit circa 1900.

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nuenen. De locatie ligt circa 200 meter ten westen van de kern van Nuenen. De landerijen ten noorden van Boord zijn zeer nat en voornamelijk in gebruik voor de land- en akkerbouw.

Het perceel ligt langs de doorgaande weg Boord. Aan de voorzijde van de perceel ligt een grasstrook langs de Boord, met aan de linker zijkant een oprit en ingang naar de achterliggende tuin en bijgebouwen.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.470 m². Op 3 november 2014 heeft het transport van de gronden plaats gevonden naar de heer J. Cox.

De gronden zijn kadastraal bekend als Gemeente Nuenen, sectie D, nummer 4174.

Op de onderstaande verbeelding is de locatie in de directe omgeving weergegeven.



De onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van de locatie.



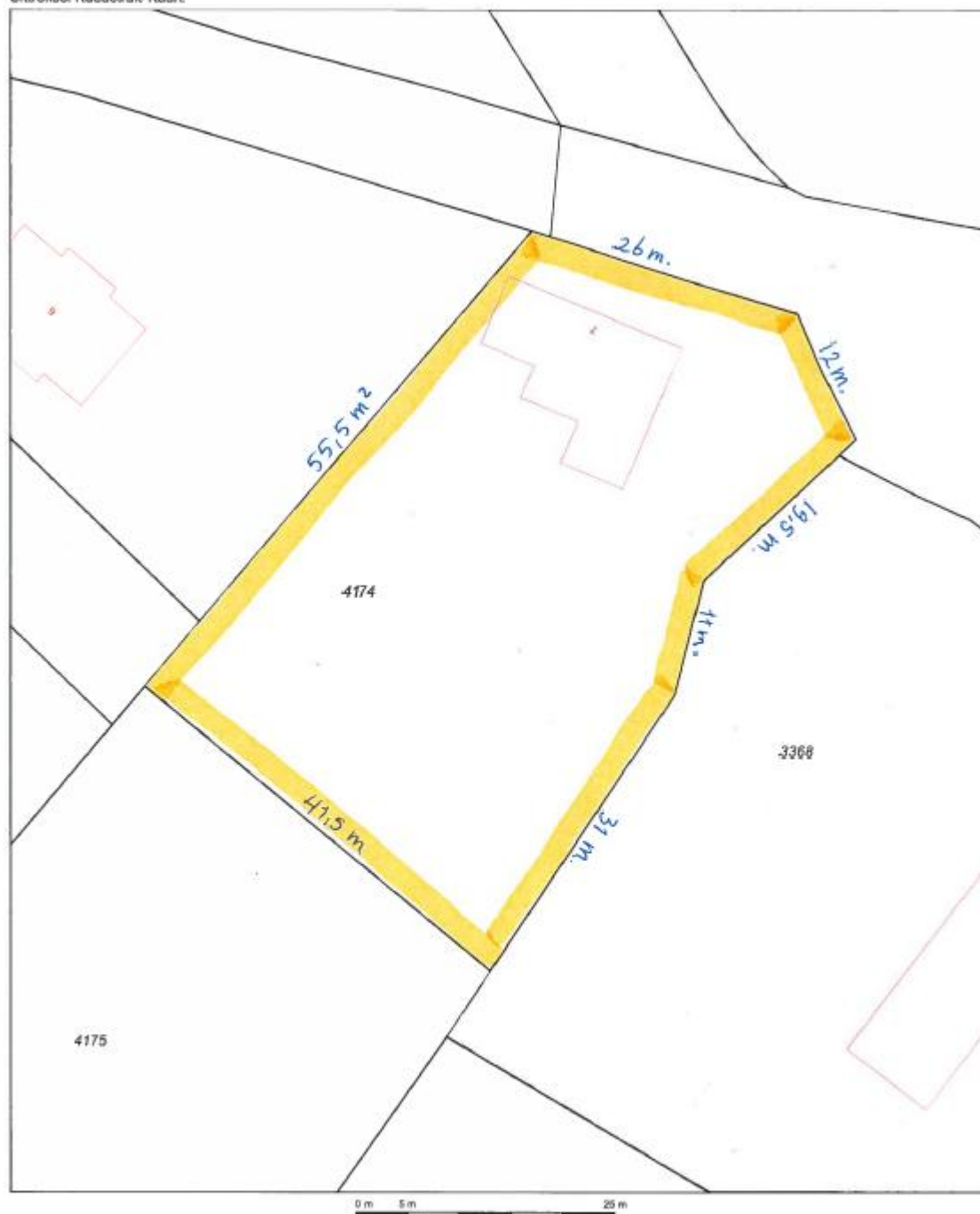
De bestaande (te verwijderen) boerderij op het perceel Boord 7.



Bovenaanzicht van het perceel Boord 7.

Hieronder is een uittreksel van de kadastrale kaart van het plangebied weergegeven.

Uittreksel Kadastrale Kaart:

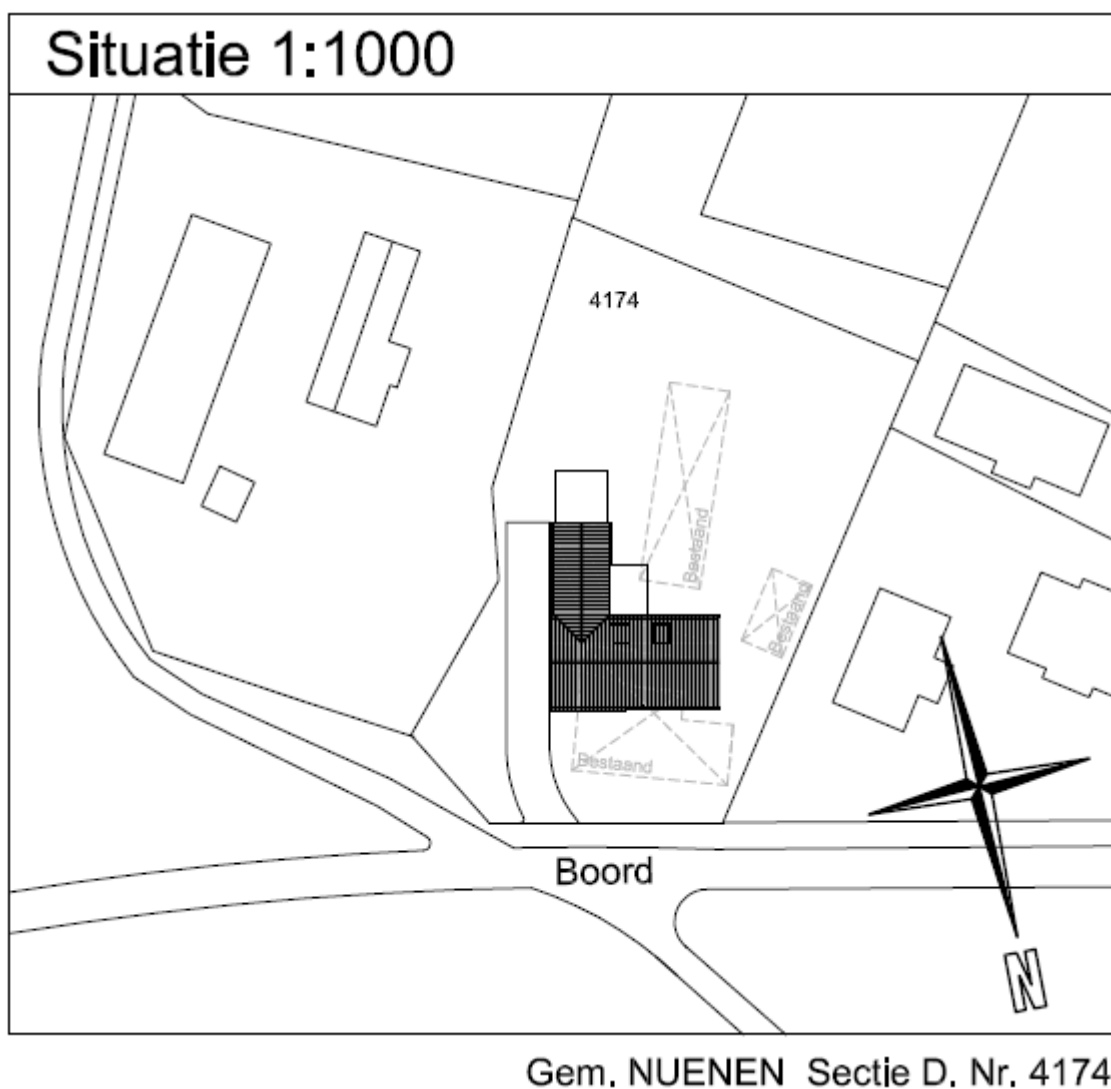


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	NIJENEN
25	Huisnummer	Secitie	D
—	Kadastrale grens	Perceel	4174
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eenduidig uittreksel, Apeldoorn, 24 december 2012		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

3. Beschrijving project

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de toekomstige situatie in het plangebied na de realisatie van de langgevel boerderij.

De onderstaande afbeelding geeft de inrichtingsschets weer.



De bestaande boerderij - die niet meer voldoet aan de huidige eisen voor bewoning en gebruik - wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van de langgevel boerderij. De nieuw te bouwen boerderij heeft een totale oppervlakte van 261 m² wat iets kleiner is dan de huidige bebouwing.

De bebouwingsstructuur moet logisch aansluiten op de omgeving. Dit betekent dat de situering van de nieuwe boerderij zodanig is gekozen dat de bestaande lintstructuur van de bebouwing langs Boord wordt doorgetrokken. De oriëntatie van de woning is op de straat

gericht. De hoofdkap van de nieuwe woning loopt net als de bestaande woning parallel aan de Boord.

Qua verkeerstromen en parkeren zijn er geen veranderingen. De bestaande boerderij wordt gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats wat niet leidt tot een significante toename van het verkeer op Boord. De woning wordt rechtstreeks op Boord ontsloten waarbij de bestaande inrit wordt gebruikt naast Boord 7. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm ingevolge het bestemmingsplan. Ook het bezoekersparkeren wordt opgelost op eigen terrein. Er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

Conclusie

De bouw van de langgevel boerderij levert een positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling van Boord en past binnen de visie voor de uitwerking van Nuenen-West. De positie en oriëntatie van de woning verbetert de uitstraling naar de openbare ruimte (Boord) en de kwaliteit van het beeld van de lintbebouwing langs de doorgaande weg wordt verder versterkt.

4. Ruimtelijke onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt verantwoord waarom de ontwikkeling van de boerderij aanvaardbaar is op deze locatie langs Boord. Hiervoor wordt het projectgebied in een groter verband beschouwd op de aspecten stedenbouw, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, archeologie en milieuhygiëne. Voor de onderbouwing is onder andere gebruik gemaakt van het door Juurlink & Geluk uitgebrachte stedenbouwkundig advies betreffende het bouwplan en van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West.

4.1. Ruimtelijke aspecten

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied bevindt zich tussen de bebouwde (woon)gebieden Nuenen en Eindhoven aan de noordzijde van de toekomstige nieuwbouwlocatie van Nuenen (Nuenen-West). Ten zuiden van het plangebied ligt de doorgaande Europalaan welke de centra van Nuenen en Eindhoven met elkaar verbindt. Ten westen van het plangebied ligt het Dommeldal en aan de overkant van Boord strekt zich een open stuk landbouwareaal uit naar het noorden.

Boord vormt de noordelijke grens van het in april 2008 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Nuenen West. De directe omgeving van het plangebied langs Boord laat zich kenmerken door een langgerekt lint van (woon)boerderijen, de bijbehorende akkers en weilanden met daartussen verspreid enkele (fruit)kassen.

De oriëntatie van de boerderij zal op Boord zijn gericht waarbij de voorgevel op één lijn en evenwijdig met de straat komt te liggen. De nieuw te bouwen boerderij zal verder van de straat af komen te liggen dan nu het geval is. De afstand tot aan de straat zal circa 10 meter bedragen.

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 gemeente heeft in een brief van 15 mei 2014 aangegeven medewerking te zullen verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan. Dit in overleg met stedenbouwkundig bureau Juurlink & Geluk. Ook zij hebben positief geoordeeld over het plan met onderstaande motivering:

Het plan is beoordeeld conform het geldende BKP

- Het hoofdvolume heeft als footprint een verhouding van 1:2 en voldoet
- De hoogte van het dak is groter dan de hoogte van de gevel en ook is de hellingshoek goed.
- Het gebouw is 1 laag met kap
- De materialenlijst past in het BKP, wel graag bemonsteren

Het ontwerp van de woning op het perceel Boord 7 bevat gevels van metselwerk, kozijnen van hout en keramische dakpannen. Het geheel sluit aan bij de regionale stijkenmerken.

De positie en oriëntatie op de kavel verbeteren de uitstraling naar de openbare ruimte (Boord) grenzend aan de woning. De erfafscheidingen worden in overleg met de opdrachtgever nog verder ingevuld.

De kleurstelling en het materiaalgebruik van de woningen dienen conform het BKP robuust te zijn en binnen de aardse materialen te passen. Het ontwerp kent een materialisatie in baksteen met een aardse kleur en een dakbedekking van dakpannen.

Advies Welstand

De gemeente Nuenen heeft op 13 mei 2014 een positief welstandsadvies gegeven voor het bouwplan Boord 7 (zie bijlage1).

Landschappelijke inpassing

De landelijke omgeving wordt met name gekenmerkt door de lintbebouwing en een groenbelijning langs de doorgaande wegen.

Aan de voorzijde van de woning ontstaat een groter oppervlakte aan voortuin, omdat de nieuw te bouwen woning verder van de weg af gesitueerd is. Hoe de voortuin exact wordt vormgegeven is nog niet bekend. Parkeren zal op eigen terrein geschieden aan de zij- en achterzijde van de nieuw te bouwen boerderij.

De hoofdkleurtoon en het materiaalgebruik zullen eveneens worden afgestemd op het karakter van het landschap. Materiaalgebruik zal geminimaliseerd worden en accenten zullen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant² zijn er geen gemeentelijke of van rijksweg beschermde monumenten of monumentale bebouwing aanwezig binnen het plangebied. De karakteristieke beemdgronden liggen voornamelijk in het gebied ten noorden van Boord. De laanbeplanting van zomereik langs Boord is op de provinciale kaart aangegeven als historisch groen.

Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is de bestaande boerderij / schuur ter plaatse van Boord 7 aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol gebouw". In artikel 6.9 van het betreffende bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat bij de uitwerking van de gronden daar waar mogelijk rekening gehouden dient te worden met de cultuurhistorische waarde van dergelijke panden. Gezien de huidige (zeer slechte) staat van onderhoud is het behoud van de panden niet haalbaar.

Inmiddels is er door de gemeente een sloopvergunning afgegeven en heeft er een (positieve) stedenbouwkundige beoordeling van het nieuwe bouwplan door Juurlink & Geluk plaatsgevonden. Daarmee is sloop van de panden aanvaardbaar geacht.

Archeologie

Het bestemmingsplan Nuenen-West geeft aan dat de locatie een geen archeologische verwachtingswaarde heeft (zie bijlage 2).

² Internetpagina: www.brabant.nl/chw

Daarnaast geldt dat de verstoring niet groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter is waardoor voor de planlocatie dan ook geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.2. Milieuhygiënische aspecten

In deze paragraaf wordt in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving van het bouwplan voor de woning aan Boord 7 te Nuenen.

Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer is bekeken of in de directe omgeving van het bouwplan geen bedrijven voorkomen die voor het project een belemmering vormen.

Met uitzondering van het Dierenpension Katnapolsky zijn alle bedrijven op een dusdanige afstand van het plangebied gevestigd dat op het plangebied geen sprake is van hinderzones van andere bedrijven. In de onderstaande tabel zijn de afstanden tot het plangebied van Stoop tuinen (Boord 9), taxibedrijf Jansen (Boord 4), de kwekerij Jansen (Boord 14) en de Raaijmakers Hoeve (Boord 23)³ weergegeven; op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering".

Bedrijf	Maximale hinderafstand	Afstand tot plangebied	Voldoet
Stoop Tuinen (Boord 9)	10 meter	> 10 meter	Ja
Kwekerij Jansen (Boord 14)	30 meter	> 30 meter	Ja
Taxi Jansen (Boord 4)	30 meter	> 30 meter	Ja
Raaijmakers Hoeve (Boord 23)	30 meter	> 30 meter	Ja

Het direct ten westen gelegen perceel van de te realiseren woonbestemming (Boord 9) heeft een woonbestemming met een in te passen functie: kattenpension. Op het perceel is Kattenpension Katnapolsky is gevestigd. Op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" bedraagt de richtafstand tussen een dierenpension en omliggende woningen 100 meter waarbij niet geur, maar geluid de maatgevende factor is. De richtafstand is met name gebaseerd op algemene dierenpensions (met name honden zijn hierin de belangrijkste geluidbronnen). Er is er echter een duidelijk verschil tussen de geluidproductie van honden en katten. In dit pension vindt de opvang van katten enkel binnen in de inrichting plaats waarbij er geen geluiduitstraling naar buiten is. De geluiduitstraling is dan ook verwaarloosbaar.

Aangezien het perceel Boord 7 in de huidige situatie reeds een woonbestemming heeft, is de situatie in feite ongewijzigd⁴. De nieuw te bouwen woning heeft dan ook geen invloed op de milieubelasting van de directe omgeving.

³ Raaijmakers Hoeve (Boord 23) betreft een aspergeteler en kerstbomenkwekerij (beide akkerbouw)

⁴ Akoestisch onderzoek – Geluidbelasting op de gevel Boord 7 nr 13822-01 – Ingenieursbureau Ulehake

Concluderend wordt vast gesteld dat gezien de kleinschaligheid van het initiatief dat bovendien specifiek gericht is op het onderbrengen van katten in 'binnen-verblijven' van hinderoverlast en/of geluidshinder dan ook geen sprake is.

Geluid

Voor het aspect geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van woningen, ten gevolge van stedelijk verkeer, maximaal toelaatbaar zijn.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen diverse (locale) wegen met een wijkontsluitingskarakter (o.a. Boord). Uit de onderzoeken, welke in het kader van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West zijn uitgevoerd, blijkt dat deze wegen allemaal een zeer lage verkeersbelasting ondervinden⁵. De gemeente gaat op termijn voor al deze wegen een zogenaamd 30 km/uur-regime invoeren. Dit betekent dat voor deze wegen geen zone geldt als bedoeld in artikel 74 Wgh (art. 74 lid 2 van de zojuist genoemde wet). De artikelen 76 e.v. van de Wgh (de afdeling "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones", inclusief het akoestisch onderzoek dat artikel 77 Wgh aan burgemeester en wethouders oplegt) zijn op deze wegen niet van toepassing.

Op circa 350 m afstand van het plangebied ligt een zogenaamde 'zoneplichtige weg', de Europalaan. De 48 dB-contour (voorkeurswaarde) vanwege de Europalaan bevindt zich bij een meethoogte van 5 m in het noorden op 61 m uit het hart van deze weg⁶. Gezien de afstand van de Europalaan tot het plangebied vormt de geluidsbelasting van de Europalaan geen belemmering voor het bouwplan.

Alhoewel de gemeente Nuenen op termijn op o.a. Boord een snelheidsregime van 30 km/h gaat instellen, is door de gemeente verzocht om na te gaan of er voor de tussenliggende periode maatregelen nodig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Hiertoe is in 2012 door db/a consultants een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke onderbouwing van de herbouw van boord 19 en de nieuwbouw van Boord 21⁷. In dit onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels in kaart gebracht. Voor deze panden bleek sprake van een geluidsbelasting op de voorgevel van 48 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Tussentijds hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan zoals de ontwikkeling van de plannen voor de nieuwbouw van een tuincentrum aan de Europalaan / Kapperdoesweg en woningen (minimaal 11 en maximaal 16) op de locatie Boord / Dubbestraat / Kapperdoesweg.

Tevens zijn er ontwikkelingen gaande met betrekking tot de Europalaan / HOV2 (hoogwaardige openbaar vervoer verbinding). Omdat deze ontwikkelingen van invloed kunnen zijn op de gevelbelasting van Boord 7 hebben we door bureau Ulehake aanvullend onderzoek laten doen⁸.

⁵ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 52. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

⁶ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 53. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

⁷ Akoestisch rapport – Geluidbelasting 2 woningen Boord 19 / ong d.d. 10-10-12 nr. AR 10.107/1. db/a consultants v.o.f.

⁸ Akoestisch onderzoek – Geluidbelasting op de gevel Boord 7 nr 13822-01 – Ingenieursbureau Ulehake

Bureau Ulehake concludeert: De nieuw te bouwen woning gelegen aan Boord 7 te Nuenen ligt in de geluidszone van Europaweg en Boord. De geluidbelasting van de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 63 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders.

- De hoogste berekende geluidbelasting veroorzaakt door verkeer op Boord bedraagt 45 dB na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.
- De hoogste berekende geluidbelasting veroorzaakt door verkeer op de Europalaan bedraagt 37 dB na aftrek volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting ten gevolge van omliggende bedrijfsbestemmingen blijven ter plaatse van Boord 7 onder de voorkeurswaarden en de woonbestemming vormt geen belemmering voor de geluidrechten van tuincentrum Coppelmans en kattenpension Katnapolsky.

Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het kader van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, uitgebreid met een separaat deelmonster onderzoek⁹. Dit is uitgevoerd door Ingenieursbureau Inpijn – Blokpoel. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek zijn in een afzonderlijke rapportage vastgelegd.

Het grondwater blijkt niet verontreinigd, voor een aantal stoffen wordt de achtergrond waarde echter overschreden. Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van matige tot sterke verontreiniging met zink in de bovengrond. Hiervoor heeft een nader onderzoek plaatsgevonden¹⁰.

In dit onderzoek worden op het perceel een drietal kernen met zink verontreinigingen aangetroffen. Het betreft circa 210 m² die als 'een geval van sterke verontreiniging' aangemerkt wordt, waarvoor een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (meer dan 25 m³) geldt. Het geval is niet spoedeisend, er hoeft geen saneringstijdstip te worden vastgesteld. Bovenstaande is bekend bij opdrachtgever en zal leiden tot een aanpak waarin de verontreiniging geïsoleerd wordt of verwijderd. Bij vermindering of verwijdering van de verontreiniging is er sprake van een meldingsplicht.

Luchtkwaliteit

Projecten dienen beoordeeld te worden op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de wet Milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunning verlening als:

- Er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

⁹ Verkennend bodemonderzoek Boord 7 nr. 14P000883. Inpijn – Blokpoel d.d. 30 juni 2014

¹⁰ Nader bodemonderzoek aan de Boord 7 nr. 14P000883-01-adv-01. Inpijn – Blokpoel 6 nov 2014.

- Een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West heeft MDRE onderzoek uitgevoerd naar de luchtemissie van stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₂) en zwaveldioxide (SO₂) met als prognosejaar 2020¹¹. Hieruit is gebleken dat de luchtkwaliteit als gevolg van de (mogelijke) ontwikkelingen in het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West “niet in betekenende mate” wordt beïnvloed.

Aangezien er aan de feitelijke situatie op locatie Boord 7 niets verandert (sloop en herbouw op dezelfde locatie) en de bestemming niet is veranderd vormt het plan geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit. Tevens is het zo dat één herbouwde woning geen (nieuwe of veranderende) impact heeft op de omgeving.

Conclusie: Gelet op de kleinschaligheid van dit bouwplan in vergelijking met het totale plan Nuenen-West, kan de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit ook als “niet in betekenende mate” worden gekwalificeerd.

Water

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen, mede in relatie tot de watertoets. De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap de Dommel, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het bouwplan op de waterhuishouding in de omgeving.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is een dergelijke waterparagraaf opgesteld¹². De waterhuishouding in het stedenbouwkundig ontwerp van Nuenen-West is erop gericht om water vanuit de bouwvelden oppervlakkig af te voeren en te infiltreren / bergen in de grotere groenzones doormiddel van centrale wadi's. De beide zones behoeven verdere uitwerking in het kader van het nog vast te stellen uitwerkingsplan. De voorliggende ontwikkeling loopt in dat opzicht vooruit op de uitwerking van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West en de realisering van de centrale wadi's waardoor vooralsnog niet kan worden afgekoppeld op de centrale wadi's.

Met uit de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een langgevel boerderij is er sprake van verkleining van het verharde areaal ten opzichte van de huidige situatie. In totaal wordt door de realisering van het bouwplan minder dan 2.000 m² verhard oppervlak toegevoegd en het af te koppelen debiet is lager dan 30 m³ per uur waardoor er geen waternvergunning of melding noodzakelijk is¹³.

⁹ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 58. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

¹² Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 61. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

¹³ Internetpagina: www.omgevingsloket.nl

Het nieuwe bouwpeil komt 20 of 30 cm boven kruin weg. Er komt geen kelder in de nieuw te bouwen boerderij.

Oppervlaktes Boord 7	Huidig m2	Toekomstig M2
Daken	544	426
Terrein verharding	280	163
Onverhard terrein	2190	2307
Totaal	3014	2896

Naar aanleiding van contact met de waterbeheerder heeft de gemeente Nuenen aangeven dat het afval water geloosd kan worden op het aanwezige drukriool. Het hemelwater zal middels een gescheiden stelsel worden opgevangen middels infiltratie en worden afgevoerd op de sloot die ligt tussen het perceel met de burens.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd¹⁴. Hieruit blijkt dat het plangebied geen bijzondere natuurwaarden heeft en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmering behoeft te bestaan voor de realisatie van de boerderij. Daarnaast is er geen sprake van het vernietigen van leefgebieden van kwetsbare soorten en/of het vernietigen van populaties, omdat het plangebied grotendeels in is geweest als woning.

De gronden zijn grotendeels bebouwd en verhard en zijn derhalve geschikt als leefgebied / biotoop van beschermde soorten. De natuurwaarden in de bredere omtrek zullen derhalve niet verstoord worden door de realisatie van de nieuwe woning.

Op verzoek van gemeente Nuenen is een Ecologisch (veld)onderzoek uitgevoerd¹⁵. Hierin is het volgende geconcludeerd:

In de aanwezige gebouwen en op het terrein zijn geen beschermde flora- en faunasoorten aangetroffen. Het werkgebied is door de reeds aanwezige frequente verstoring en de aard van de vegetatie geen geschikt nestelgebied voor vogels. Er zijn geen bewoonde holen aanwezig in de bomen en geen vleermuizenverblijfplaatsen aangetroffen in de bomen. Uit het voorgaande is tevens geconcludeerd dat er geen kraamkamers van vleermuizen aanwezig zijn.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er vanuit de flora- en faunawetgeving geen belemmeringen zijn voor het slopen van de bestaande boerderij en bijgebouwen. Zie bijgevoegd rapport.

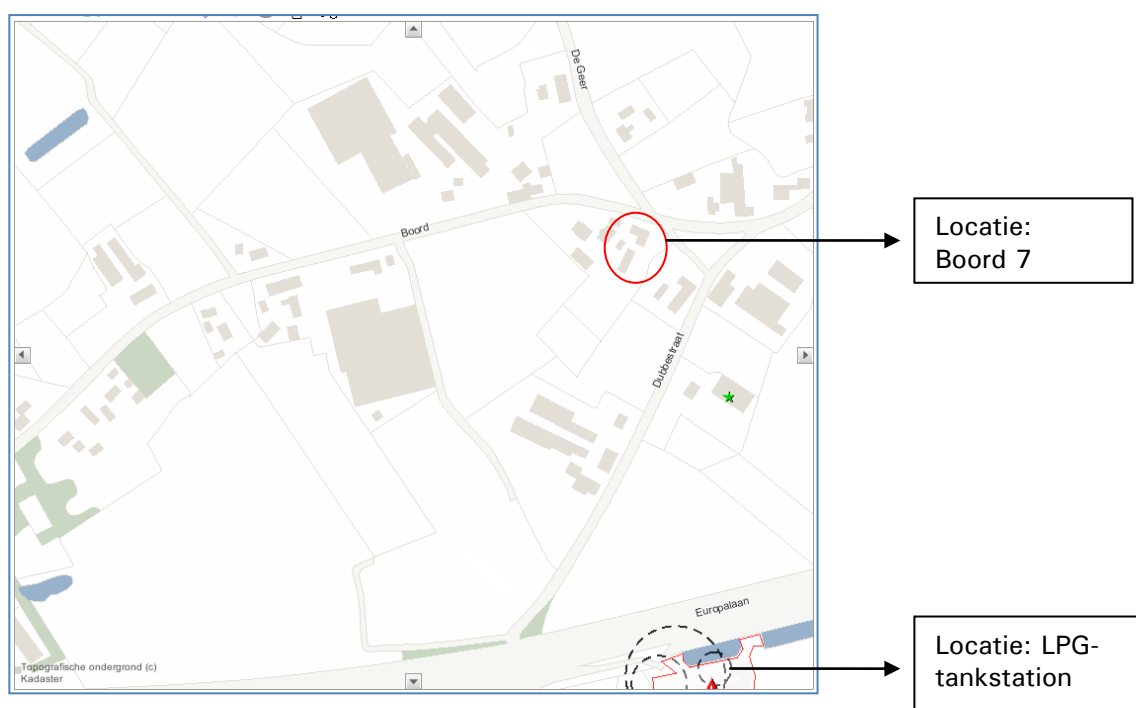
¹⁴ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 59. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

¹⁵ Ecologisch onderzoek Boord 7 te Nuenen, d.d. 30 oktober 2014, nr. 2014-04, Flor y Fauna Consult

Externe veiligheid

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is bekeken of in de directe omgeving van het plangebied inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid binnen het plangebied.

Op het adres Europalaan 2 is een LPG-tankstation gevestigd (zie figuur pagina 17). De bijbehorende risicocontouren bedragen 45 m¹⁶. De afstand van het tankstation tot het plangebied bedraagt meer dan 200 m waardoor het plangebied ruim buiten de risicocontouren van het tankstation ligt. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig. Verder zijn geen inrichtingen of transportroutes aanwezig op basis waarvan een risicocontour geldt.



¹⁶ Internetpagina: www.nederland.risicokaart.nl

5. Relatie met vastgesteld beleid

Dit hoofdstuk gaat kort in op het relevante vigerende beleid met betrekking tot het onderhavig bouwplan. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op nationaal niveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Nationaal niveau

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de **Nota Ruimte**, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

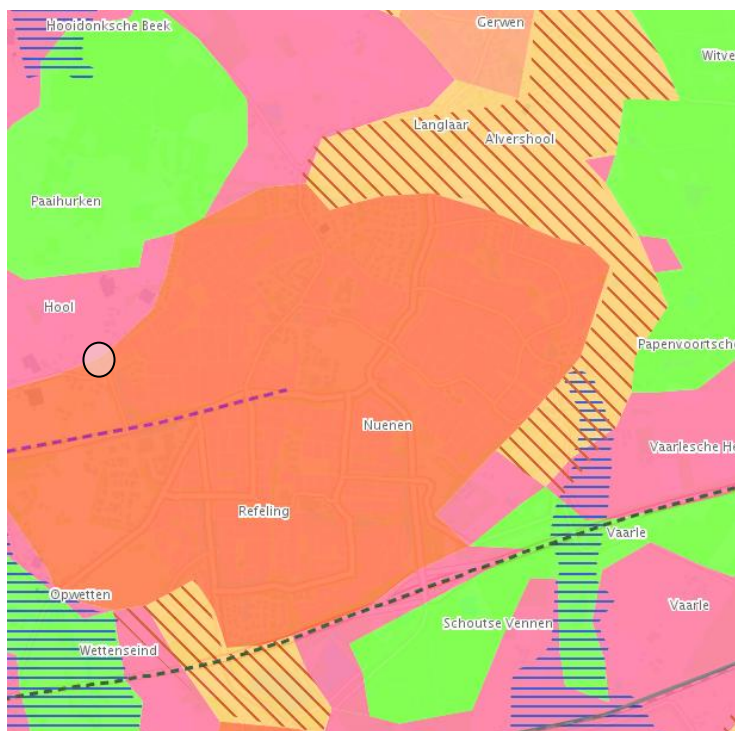
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane bouwplan past binnen het rijksbeleid.

Provinciaal niveau

Op 1 juli 2011 is door Provinciale Staten van Noord-Brabant de **Structuurvisie Brainport-Oost** vastgesteld. Hieronder is een uitsnede uit de plankaart van de betreffende structuurvisie weergegeven. Hierin is te zien dat het plangebied in een stedelijk concentratiegebied ligt.



Kaartfilter

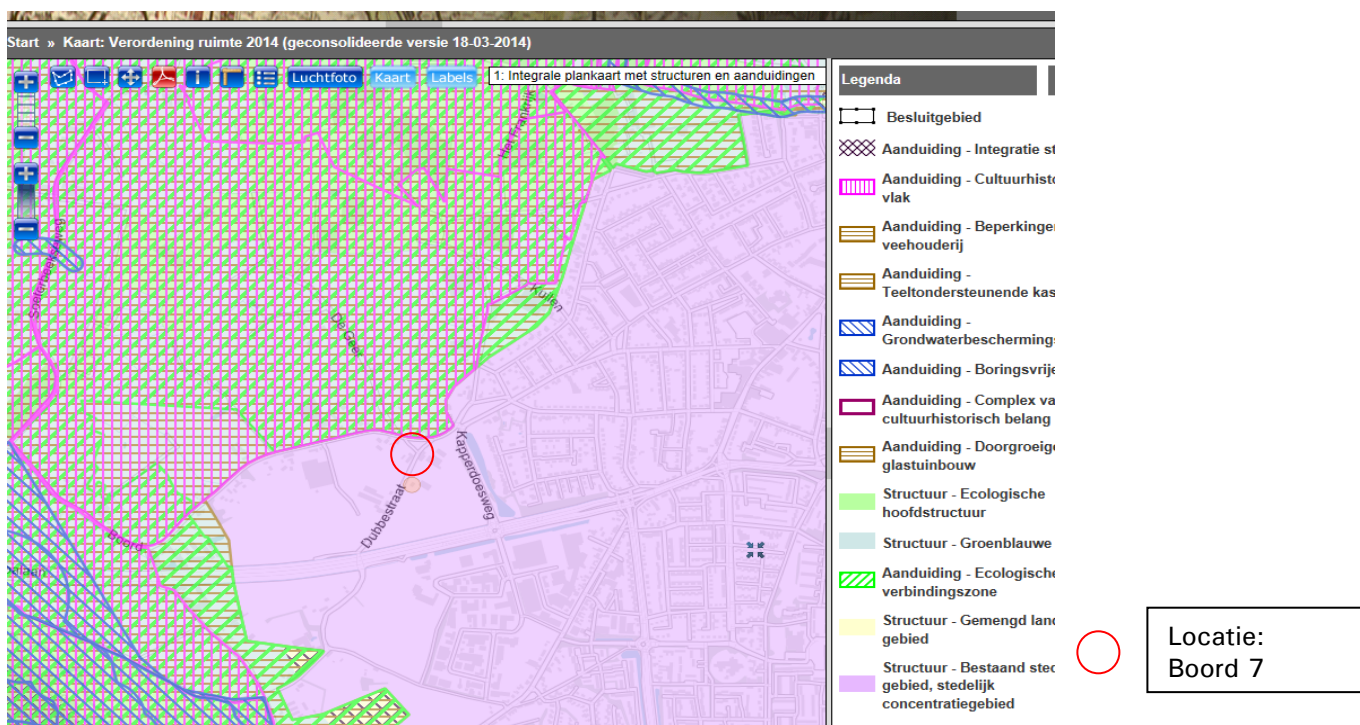
- Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014
- Visiekaart
- Structurenkaart
 - Groenblauwe structuur
 - Groenblauwe mantel
 - Kerngebied groenblauw
 - Waterbergingsgebied
 - Infrastructuur
 - Buisleidingennet
 - Luchthavens
 - Spoornet
 - Vaarwegennet
 - Wegennet
 - Landelijk gebied
 - Accentgebied agrarische ontwikkeling
 - Gemengd landelijk gebied
 - Stedelijke structuur
 - Food cluster West-Brabant
 - Goederenknooppunt - bestaand
 - Goederenknooppunt - in studie
 - Hoogstedelijke zone
 - Kernen in het landelijk gebied
 - Logistiek Park Moerdijk
 - Regionaal bedrijventerrein
 - Stedelijk concentratiegebied
 - Stedelijk knooppunt - bestaand
 - Stedelijk knooppunt - in studie
 - Zoekgebied verstedelijking
- grote oppervlaktewateren, rivieren en beken
- Gebiedsgericht werken

Locatie:
Boord 7

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de **Verordening ruimte** Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte). De Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen).

Het plangebied is in de provinciale structuurvisie aangeduid als “Besluitvlak Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied”. Zie onderstaande uitsnede¹⁷. Binnen dit gebied is ruimte voor verdere stedelijke ontwikkeling, afgestemd op de lokale behoefte.

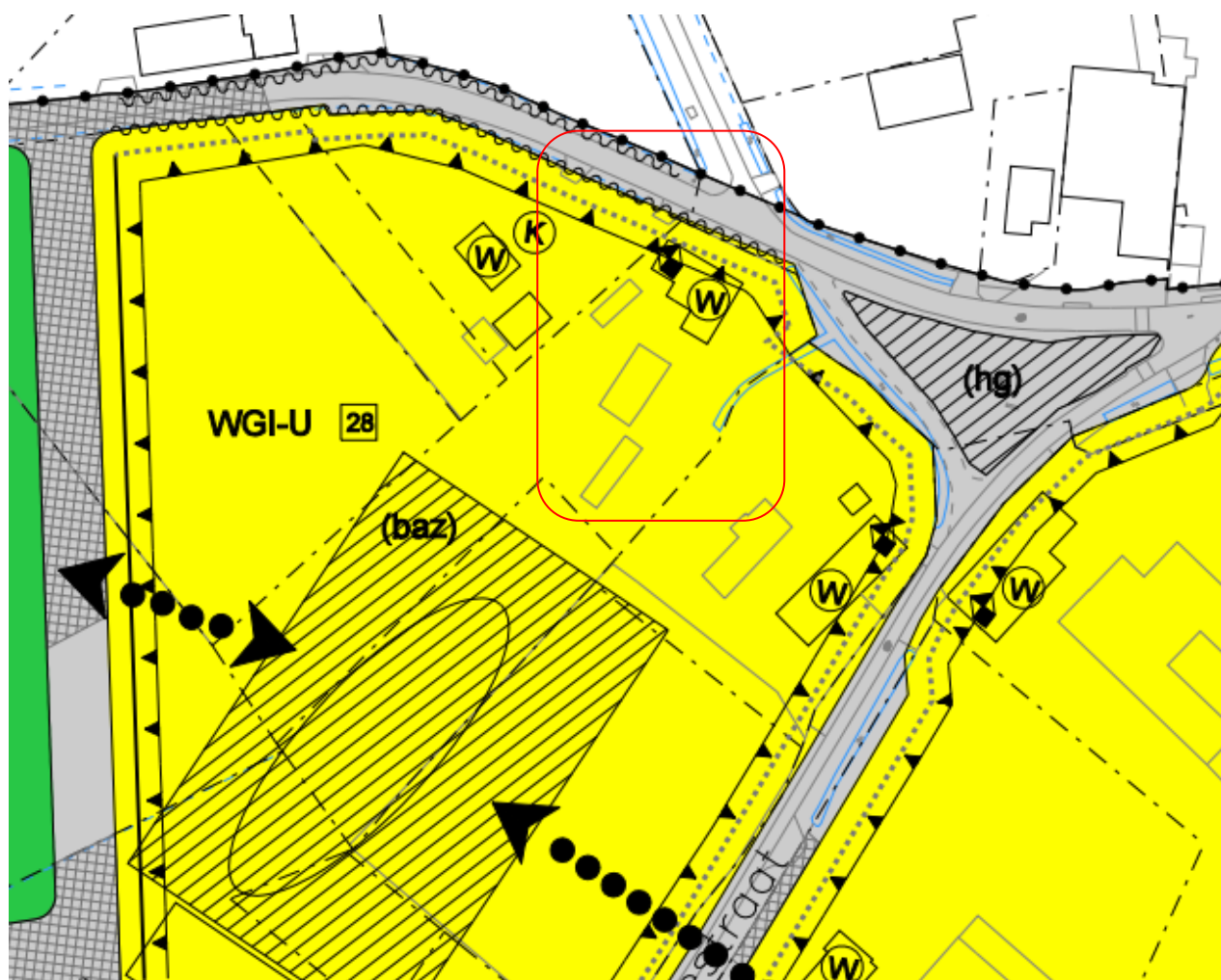


Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte 2012.

¹⁷ Internetpagina: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gemeentelijk niveau

Het plangebied maakt onderdeel uit van het **bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West** dat op 24 april 2008 is vastgesteld. Op 16 december 2008 is het goedgekeurd door Provinciale staten en de uitspraak ABRvS heeft op 22 september 2010 plaatsgevonden (22-9-2010, 200901158/1/R3). In het onderstaand figuur is een uitsnede van de plankaart bij het bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft de ligging van Boord 7 aan.



Binnen het plangebied gelden de volgende twee bestemmingen:

'Woongebied I - uit te werken'.

Deze uit te werken bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied in Nuenen-West. De hoofdfunctie voor deze bestemming is wonen. In de voorschriften is het maximaal toegestaan aantal woningen geregeld en zijn uitwerkingsvoorschriften voor de inrichting van het gebied opgenomen.

'In te passen woonfunctie'

Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied. Deze regeling geldt voor het perceel Boord 7.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan het bouwplan momenteel niet worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de langgevel boerderij loopt vooruit op de uitwerking van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West. Echter om de bouw toch mogelijk te maken moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Dit kan via de aanvraag van een omgevingsvergunning. Deze aanvraag voor omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik wordt ingediend bij de gemeente Nuenen. Het gaat om een uitgebreide omgevingsvergunning in verband met het tijdelijk bouwverbod zoals dat in artikel 12 van het bestemmingsplan is opgenomen. De voorliggende rapportage vormt voor deze aanvraag de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de gemeentelijk toekomstvisie en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het bouwplan is ook positief bestemd. Echter in het bestemmingsplan ontbreekt een regeling om herbouw na sloop mogelijk te maken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen herbouw waardoor er geen sprake is van strijd met de visie van het bestemmingsplan.

6. Diversen

Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingplan Uitbreidingsplan Nuenen-West zijn de belemmeringen voor wat betreft (hoogspannings)kabels en/of (gas)leidingen voor de omgeving in beeld gebracht¹⁸. Voor het onderhavige plangebied blijkt dat er qua (nuts)voorzieningen en kabels&leidingen geen belemmeringen zijn om de boerderij te kunnen realiseren.

7. Economische uitvoerbaarheid

In verband met het kostenverhaal zal er geen anterieure overeenkomst worden afgesloten. Op grond van de gemeentelijke legesverordening zullen wel leges voor het in behandeling nemen van een verzoek om omgevingsvergunning met een ruimtelijke onderbouwing in rekening worden gebracht.

Daarnaast zal ook een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten moeten worden.

8. Resultaat gevoerd overleg

In het kader van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is afstemming geweest met de gemeenten Nuenen, het waterschap De Dommel, met Flor Y Fauna, met db/a consultants en met Ulehake. De resultaten van het bodemonderzoek hebben wij via de architect dhr. F. Snep verkregen.

¹⁸ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 54. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

Bijlage I Brief gemeente Nuenen

 **KOPIE**



VERZONDEN 15 MEI 2014

De heer J.J.P.G. Cox
Keuterbrink 1
7751 AT Dalen

Behandeld door : Hos, M
Doorkiesnummer : 040-2631654
E-mailadres : m.hos@nuenen.nl
Onderwerp : Positief eindadvies principeverzoek
Datum : 15 mei 2014

Uw brief van : -
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 2014.09449
Bijlage(n) : -

Geachte heer Cox,

Op 7 maart 2014 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het slopen van de bestaande woning en oprichten van een (langgevel) boerderij. Het principeverzoek gaat over Boord 7 in Nuenen. Uw principeverzoek is geregistreerd onder nummer N-PV-2014-1006. In deze brief informeren wij u over de voortgang van de behandeling van principeverzoek uw vooroverleg.

Beoordeling principeverzoek

Wij hebben uw principeverzoek beoordeeld op een aantal punten. Hieronder vatten we de resultaten van deze beoordeling samen:

Bestemmingsplan

Uw principeverzoek is getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen west' waar het perceel de bestemming 'Woongebied I – uit te werken' heeft. Uw verzoek past niet rechtstreeks binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan.

In artikel 12.1 staat dat op de betreffende gronden uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

Volgens artikel 12.2 kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het gestelde in artikel 12.1 voor uitbreidingen en erfbebouwing bij bestaande woningen, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het plan voldoet niet aan deze voorwaarden.

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan. Dit in overleg met stedenbouwkundig bureau Juurlink en Geluk. Zij gaven aan dat er medewerking verleend zou kunnen worden met onderstaande motivering.

Het plan is beoordeeld conform het geldende BKP:

- Het hoofdvolume heeft als footprint een verhouding van 1:2 en voldoet;
- De hoogte van het dak is groter dan de hoogte van de gevel en ook is de hellingshoek goed;

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Jan van Schijveltdaan 2
Postbus 10.000, 5670 GA Nuenen
tel. (040) 2631 631, www.nuenen.nl

- Het gebouw is 1 laag met kap;
- De materialenlijst past in het BKP, wel graag bemonsteren.

Welstand

Op 13 mei 2014 is het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij hebben een positief advies gegeven.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Op basis van de beoordeling van uw principeverzoek kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

U heeft meerdere opties voor het indienen van de officiële aanvraag. Hierover leest u meer op onze website www.nuenen.nl. Onder het item omgevingsvergunning kunt u alle folders terug vinden.

Bij het indienen van de aanvraag moet u er rekening mee houden dat de volgende specifieke bescheiden naast de standaard gegevens en bescheiden worden ingediend bij de aanvraag:

- Ruimtelijke onderbouwing

Op basis van het principeverzoek zal waarschijnlijk sprake zijn van een uitgebreide procedure met een wettelijke doorlooptijd van 26 weken.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan het principeverzoek. Het advies op het principeverzoek is geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend.

Leges

Het tarief voor het in behandeling nemen van een principeverzoek bedraagt € 155,50. Deze leges worden t.z.t. in mindering gebracht op de totale leges van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat de aanvraag in hoofdlijnen overeenkomt met het goedgekeurde principeverzoek en uiterlijk een half jaar na afhandeling van het principeverzoek is ingediend.

Omschrijving	Bedrag
2.2.1 Principeverzoek	€ 155,50
2.3.1.2 Welstand	€ 143,00
2.3.1.2 Welstand	€ 143,00
2.3.1.6.3 Beoordelen beeldkwaliteitsplan de Supervisor	€ 207,50
Eindtotaal	€ 649,00

De leges worden geheven door de heffingsambtenaar. De factuur treft u bij deze brief aan. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

Leges t.b.v. de afwijking

Voor het volgen van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, sub 3 van de Wabo zijn extra leges verschuldigd ad € 3.544,00. Deze leges worden te zijner tijd in rekening gebracht bij de leges van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer M Hos via telefoonnummer 040-2631654 of via mailadres: m.hos@nuenen.nl.

De heer Hos is aanwezig van dinsdag tot en met vrijdag. Wilt u bij vragen en correspondentie het kenmerk van uw aanvraag N-PV-2014-1006 vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.,
het hoofd van de afdeling Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

b.a. 

N. Gerris
Senior beleidsmedewerker

Cc: Architecten Buro Snep, 't Hofke 3, 5641 AH Eindhoven.

Bijlage II Archeologische waardenkaart



Bijlage III: Instemming van Waterschap De Dommel

Van: Venderbos, Janco [mailto:JVenderbos@dommel.nl]

Verzonden: vrijdag 7 november 2014 15:33

Aan: Yvonne Tack

Onderwerp: RE: Reactie op onderdeel water, ruimtelijke onderbouwing Boord 7 Nuenen

Hoi Yvonne,

Inhoud van de waterparagraaf zoals hieronder weergegeven is voor deze kleine ruimtelijk ontwikkeling prima. De opmerkingen wat betreft water en riolering zijn naar tevredenheid verwerkt.

Ik heb één tekstuele opmerking over de volgende zinsnede: "Naar aanleiding van contact met de waterbeheerder heeft het waterschap de Dommel aangeven dat het afval water geloosd kan worden op het aanwezige drukriool. Het hemelwater zal middels een gescheiden stelsel op eigen kavel worden opgevangen middels infiltratie"

Ik heb contact opgenomen met de gemeente en de gemeente heeft aangegeven dat het afval water geloosd kan worden op het aanwezige drukriool. Graag Waterschap de Dommel in deze zin vervangen door "de gemeente Nuenen". De gemeente is namelijk bevoegd gezag voor de riolering.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Janco Venderbos
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
+31411618611
www.dommel.nl

