

GEMEENTE NUENEN

Bestemmingsplan Eeneind



Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd 27 maart 2008
- B. Voorschriften, gedateerd 27 maart 2008
- C. Plankaart, schaal 1:1000, bestaande uit 3 kaartbladen, tekeningnummers 058-152-11s.01, 058-152-11s.02 en 058-152-11s.03, gedateerd 27 maart 2008

Eeneind

Vastgesteld: 26 juni 2008

Ab 23 juni 2010, 200901924/1/R3

Eeneind, 1^e herziening:

Vastgesteld: 10 december 2009

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv

st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 - 3 22 45 79 telefax: 024 - 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE NUENEN

Bestemmingsplan Eeneind

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Vigerende plannen	5
2.	BELEIDSKADER	6
2.1.	Rijksbeleid	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Regionaal beleid.....	9
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
3.	HISTORIE.....	16
3.1.	Ondergrond/geomorfologie	16
3.2.	De ontstaansgeschiedenis	16
3.3.	Cultuurhistorie/archeologie	17
4.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK.....	20
4.1.	Ruimtelijke structuur.....	20
4.2.	Ruimtelijke ontwikkelingen	20
4.3.	Revitalisering bedrijventerrein Eeneind	21
4.4.	Relatie met de omgeving	23
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK.....	24
5.1.	Algemeen	24
5.2.	Groen en recreatie	25
6.	VERKEERSSTRUCTUUR	26
6.1.	Duurzaam Veilig	26
6.2.	Langzaamverkeer.....	27
6.3.	Openbaar vervoer	27
6.4.	Parkeervoorzieningen	27
6.5.	Gedenktekens	28
7.	MILIEUASPECTEN.....	29
7.1.	Duurzame stedenbouw	29
7.2.	Bedrijven en milieuzonering	29
7.3.	Geluidhinder	30
7.4.	Bodem	30
7.5.	Leidingen/energie.....	33
7.6.	Externe veiligheid.....	33

7.7.	Luchtkwaliteit.....	37
8.	WATERHUISHOUDING.....	40
8.1.	Beleid	40
8.2.	Oppervlaktewater/ grondwater	42
8.3.	Riolering	43
9.	JURIDISCHE TOELICHTING	44
9.1.	Vormgeving juridisch plan	44
9.2.	Inhoud juridisch plan	44
9.3.	Doelstellingen en planopzet	45
9.4.	Functies algemeen	45
9.5.	Bebouwing algemeen.....	46
9.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	47
10.	HANDHAVING	55
11.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
12.	INSPRAAK EN OVERLEG	57
12.1.	Inleiding	57
12.2.	Vooroverleg	58
12.3.	Inpraak schriftelijk	73
12.4.	Inpraak mondeling	76
12.5.	Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van voorontwerp	78
13.	TER VISIELEGGING.....	81
13.1.	Inleiding	81
13.2.	Ter visielegging.....	81
13.3.	Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van ontwerp	85

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten vigeren momenteel voornamelijk bestemmingsplannen uit drie verschillende decennia, namelijk de jaren, '70, '80 en '90. Tevens is er sprake van een veelheid aan bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen zijn gedateerd en stoelen op deels achterhaalde inzichten en bepalingen waardoor problemen ontstaan op het gebied van naleving en handhaving. Een belangrijk nadeel van deze lappendeken aan verouderde bestemmingsplannen is dat de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid van burgers wordt aangetast.

Hierom is in de notitie "Actualisering bestemmingsplannen", vastgesteld in oktober 1999, het voorstel gedaan om te komen tot een integrale, gebiedsgerichte herziening van de verouderde bestemmingsplannen. Op basis van ruimtelijke samenhang is een indeling van nieuwe plangebieden tot stand gekomen waarvoor nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld zullen gaan worden. Het streven is, dat de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet voorschriften, opbouw toelichting, kaartbeeld) op elkaar worden afgestemd (standaardisering). Vanzelfsprekend dient daarbij rekening te worden gehouden met bestaande beleidskaders.

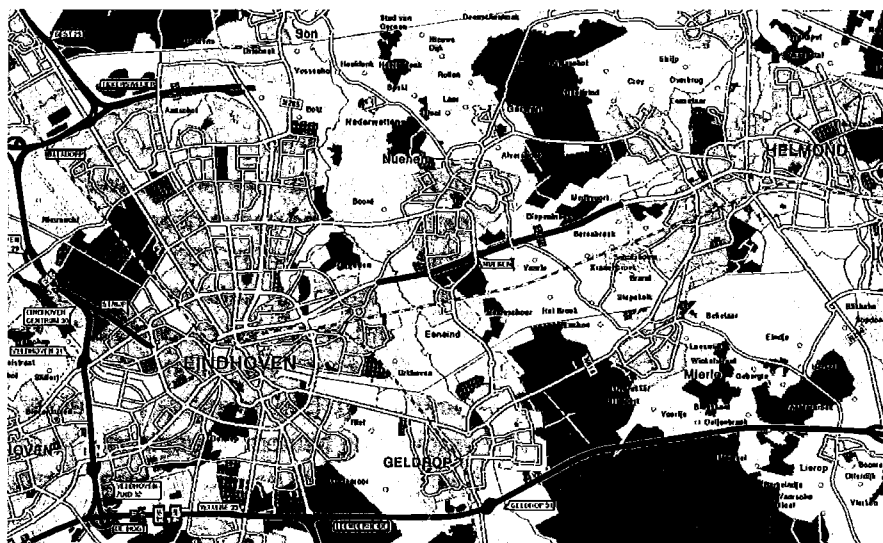
Om over een actueel beleidsoverzicht te kunnen beschikken is de nota "beleidskader" opgesteld (d.d. december 2004). In dit beleidskader is het beleid van verschillende instanties opgenomen. Gestreefd is naar een beknopt overzicht van beleid, voorzover dit relevant is voor de te actualiseren en op beheer gerichte bestemmingsplannen.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt voor Eeneind relevant beleid kort aangehaald. Voor een meer uitgebreide beschouwing wordt verwezen naar het beleidskader.

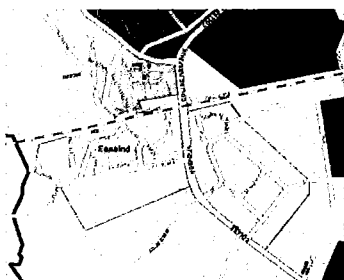
Hoewel het onderhavige bestemmingsplan voor Eeneind primair gericht is op het scheppen van een beheerskader voor de bestaande situatie, vraagt één meer ontwikkelingsgericht aspect bijzondere aandacht. Het betreft revitalisering van de bedrijventerreinen Eeneind I en II. Het nieuwe bestemmingsplan dient hiervoor de benodigde planologische ruimte te bieden.

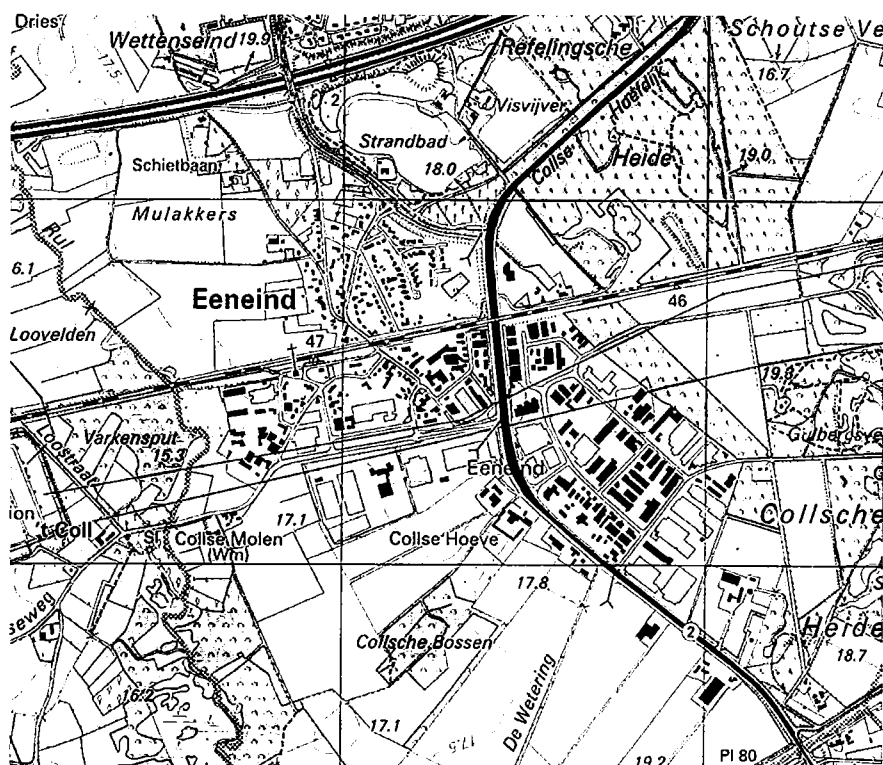
1.2. Plangebied

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten bestaat uit de kernen Nuenen, Gerwen, Nederwetten en Eeneind. De gemeente ligt in de provincie Noord-Brabant, ten oosten van Eindhoven en ten westen van Helmond.



Het plangebied bestaat de ten zuiden van de kern Nuenen gelegen dorpskern Eeneind, alsmede de bedrijventerreinen die zich gaandeweg ten zuiden van de spoorlijn Eindhoven – Helmond hebben ontwikkeld, Het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" valt buiten het voorliggende plan.





1.3. Vigerende plannen

Voor het plangebied Eeneind vigeren de volgende bestemmingsplannen.

- (77) Bedrijventerrein Eeneind 1^e herziening: vastgesteld 26-1-1989, goedgekeurd 19-5-1989;
- (78) Bedrijventerrein Eeneind III: vastgesteld 31-1-1991, goedgekeurd 17-5-1991;
- (80) Eeneind, kern + uitbreiding: vastgesteld 26-4-1979, goedgekeurd 8-7-1980;
- (81) Eeneind, herziening Eeuw Driessestraat: vastgesteld 20-11-1986, goedgekeurd 2-7-1987;
- (82) Eeneind, herziening Eeuw Driessestraat II: vastgesteld 28-4-1988, goedgekeurd 3-8-1988;
- (83) Eeneind, herziening Eeneindseweg: vastgesteld 26-2-1987, goedgekeurd 29-6-1987;
- (84) Eeneind, partiële herziening: vastgesteld 25-3-1982, 5-4-1983;
- (85) Eeneind Uitbreiding: vastgesteld 16-7-1992, 5-3-1993;
- (86) Eeneindseweg, partiële herziening: vastgesteld 27-3-1980, goedgekeurd 21-10-1980;
- (87) Industrierrein Eeneind: vastgesteld 21-11-1975, goedgekeurd 5-1-1977;
- (88) Industrierrein Eeneind, herziening Collse Hoefdijk: vastgesteld 26-2-1987, goedgekeurd 17-6-1987;
- (89) Industrierrein Eeneind, herziening Collse Hoefdijk 1^e wijziging: vastgesteld 26-3-1997, goedgekeurd 5-6-1991.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande bebouwde gebieden in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote(re) steden.

Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen betekent dit dat ook in het bestaand stedelijk gebied ruimte gereserveerd dient te worden voor waterberging; bijvoorbeeld door deze mogelijkheid toe te voegen aan de bestemming groenvoorzieningen; bijvoorbeeld door deze mogelijkheid toe te voegen aan de bestemming groenvoorzieningen.

2.2. Provinciaal beleid

De kern van het streekplan (Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans) bestaat uit een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de op die visie gebaseerde beleidslijnen. Het hoofddoel van het streekplan is het nastreven van een zorgvuldiger ruimtegebruik. In de visie worden daartoe vijf leidende principes beschreven:

- meer aandacht voor de onderste lagen
- zuinig ruimtegebruik
- concentratie van verstedelijking
- zonerings van het buitengebied
- grensoverschrijdend denken en handelen

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten zijn vooral de beleidslijnen voor wat betreft het zuinig ruimtegebruik en de concentratie van verstedelijking van belang. Gedacht kan worden aan ruimere bouwmogelijkheden op de bedrijventerreinen.

Voor de beheersgebieden is belangrijk te beseffen dat ten aanzien van wonen en werken meer aanspraak gemaakt zal worden op de ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Om de herstructurerings-, inbreidings- en revitaliserings- locaties voldoende te laten aansluiten op het bestaand stedelijk gebied is het belangrijk te weten wat de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van het bestaand stedelijk gebied inhouden.

Op landelijk niveau is de ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld en opgenomen in de Nota Ruimte. De provincie heeft deze gebieden

opgenomen in het Streekplan 2002 binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS). De provincie heeft de begrenzing indicatief vastgesteld op zogenaamde werkkaarten met een schaal 1:25.000. De feitelijke begrenzing wordt vastgelegd in het bestemmingsplan, aan de hand van het feitelijk gebruik. Hierbij kunnen verschuivingen optreden ten opzichte van de werkkaarten.

Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen, versie 20 juli 2004

Deze beleidsbrief is een handleiding hoe het Streekplan 2002, de eerste partiële herziening 2004 en de binnenkort vast te stellen streekplanuitwerking vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen. De beleidsbrief vervangt onder andere het Provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat'.

De beleidsbrief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waar de provincie stringent aan toetst bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De adviserende criteria zijn criteria die de gemeenten als handreiking wordt geboden. In onderstaand schema zijn de criteria kort en bondig verwoord.

algemene inrichtingsaspecten	Toetsende criteria: • hanteren van een minimale kavelgrootte (>1.000 m²); • hanteren van minimale bouwhoogtes; • hanteren van minimale bebouwingspercentages (50%); • niet toestaan bedrijfswoningen; • niet toestaan zelfstandige kantooractiviteiten; • niet toestaan voorzieningen (incl. detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein. Adviserende criteria: • parkeerplaatsen op het eigen terrein of collectieve parkeervoorzieningen; • kantooractiviteiten inpandig; • toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen; • mogelijkheden bezien eerste terugkooprecht van gemeente; • opstellen beeldkwaliteitsplan.
in stedelijke regio's	Toetsende criteria Niet toestaan bedrijven met milieucategorie 1 en 2.

De gemeente Nuenen kiest ervoor milieucategorie 2 toe te staan voor het deel van het bedrijventerrein dat zuiden van de spoorlijn, ten westen van

de Collse Hoefdijk en ten noorden van de Collseweg. De gemeente acht dit aanvaardbaar gelet op de kleinschaligheid van deze terreinen en de al bestaande menging met bedrijfswoningen.

Waterhuishoudingsplan

De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig en comfortabel kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling. De wijze waarop dat moet gebeuren wordt vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan (WHP).

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied zal de nadruk liggen op het kernthema: "water in bestaand bebouwd gebied". Het waterbeheer is altijd gericht geweest op het verminderen van de nadelige invloed van water op het bebouwd gebied door het bestrijden en voorkomen van wateroverlast. Inmiddels is echter ook duidelijk dat het bebouwd gebied een nadelige invloed heeft op het water. De provincie vindt dan ook dat voor het omgaan met water in bebouwd gebied dezelfde uitgangspunten moeten gelden als voor de overige delen van de provincie. Dat wil zeggen: *de watersysteembenadering en de integrale aanpak van knelpunten*. In deze aanpak spelen gemeenten en waterschappen een belangrijke rol. De provincie zorgt ervoor dat waterhuishoudkundige vraagstukken in het stedelijk gebied bestuurlijke aandacht krijgen; de watertoets is daarbij een belangrijk instrument.

Gezien de aard van watersystemen concentreert de aanpak zich op drie sporen. Het eerste spoor richt zich op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door integratie van wonen, werken, natuur en landschap met milieu en water. Het tweede spoor betreft de locatiekeuze voor nieuwe activiteiten, met name stads- en dorpsuitbreidingen en bedrijventerreinen. Het derde spoor heeft betrekking op de inrichting en het waterbeheer in relatie tot wonen, werken en infrastructurele voorzieningen. Het gaat hierbij om het versterken van natuurwaarden, de verdiepte aanleg van infrastructurele werken, de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels en duurzaam bouwen.

2.3. Regionaal beleid

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE heeft een Regionaal Structuurplan opgesteld. Het Regionaal Structuurplan sluit aan bij het Streekplan Noord-Brabant en het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is gelegen in het Middengebied van de regio Eindhoven. Met betrekking tot compacte stadsopbouw, stedelijke kwaliteit en samenhangende stedelijke structuur van de stadsregio biedt het optimaal benutten van dit Middengebied perspectief. Bij het overwegen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in

het Middengebied vormt de centrale ligging van het gebied ten opzichte van beide binnensteden (Eindhoven en Helmond) een belangrijk positief punt, zeker vanuit het oogpunt van mobiliteitsbeheersing. Daarnaast verdient de zorg voor de landschappelijke kwaliteit van het Middengebied de aandacht.

Hieronder worden per thema relevante beleidsaspecten genoemd welke bij de actualisering van de bestemmingsplannen aan bod zouden moeten komen. Het SRE kiest voor zuinig ruimtegebruik, tot uitdrukking komend in geconcentreerd bouwen in uitleggebieden en voor inbreiding boven uitbreiding. Structuurversterking en kwaliteitsverhoging moeten voorop staan bij het toevoegen van woningen aan kernen.

Van revitalisering van bestaande bedrijventerreinen wordt een positief effect op de regionale economie verwacht. Adequaat beheer en revitalisering kunnen nieuwe ruimteclaims verminderen.

“Regionale bedrijventerreinenstructuurvisie”

Aanleiding

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven heeft o.a. het doel de economische structuur te versterken en de werkgelegenheid verder te ontwikkelen. Teneinde deze doelstelling te verwezenlijken heeft de regio economisch beleid ten aanzien van bedrijventerreinen geformuleerd.

Inhoud

De belangrijkste doelstelling in de nota is het beschikbaar houden van voldoende en voldoende gevarieerde vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Om deze doelstelling te verwezenlijken worden de volgende aanbevelingen genoemd:

- Oude terreinen blijven aantrekkelijk als vestigingsplaats
- Bevorderen van intensief ruimte gebruik
- Behoud van bedrijfsbestemming na verplaatsing kan in enkele gevallen gunstig zijn
- Vervlechting van wonen en werken in de woongebieden (mn kantoren ivm ontlasten van de druk op de bedrijventerreinen)
- Nieuw te ontwikkelen terreinen dienen duurzaam te zijn
- De regio zou zich tot taak kunnen stellen om 10% van de behoefte in te vullen met bestaand aanbod en intensiever ruimtegebruik op nieuwe terreinen.

BOSE-studie

BOSE staat voor Bereikbaarheid Oostelijk Stadsdeel Eindhoven/ Helmond. De wegen ten oosten van Eindhoven en rond Helmond kunnen het toenemende autoverkeer nu en in de komende jaren niet afdoende verwerken. Hierdoor ontstaan problemen met de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de woongebieden en worden economische ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied nadelig beïnvloed. Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) wil hier een oplossing voor vinden middels de zogenaamde BOSE-studie. Bij oplossingen wordt

gedacht aan benuttingsmaatregelen, uitbreiding van bestaande wegen en aanleg van nieuwe wegen.

In verband hiermee is het tracévariant MMA, betreffende de nieuwe wegen, vastgesteld door de regioraad van het SRE. De ontwikkelingen blijven echter nog onzeker doordat bijvoorbeeld de Provincie Noord-Brabant niet akkoord is met het plan en geen deel uitmaakt van de regioraad en de benodigde financiering niet geregeld is. Deze regionale studie kan echter van invloed worden op allerlei planvorming in de nabije toekomst.

2.4. Gemeentelijk beleid

Om te kunnen blijven voorzien in de Nuenense vraag naar woon- en werklocaties is in mei 1999 door de gemeente Nuenen een structuurplan vastgesteld (Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten). Het structuurplan geeft een visie op hoe Nuenen de eigen plaats in de stadsregio op duurzame wijze vervult.

Nuenen, Gerwen en Nederwetten is een groene woongemeente waar ruimte voor wonen en werken dient te worden gezocht zonder de meerkernigheid en identiteit prijs te hoeven geven. In de voorkeursvariant "Groene geleding" is de kern Nuenen door groene zones gescheiden van de nabijgelegen kernen Gerwen en Eeneind. Nederwetten blijft ook een aparte kern.

De mogelijkheden om aan de vraag naar woningen te voldoen zijn in eerste instantie te zoeken door inbreiding en op lange termijn voor uitbreiding. Voor de vraag naar bedrijventreinen wordt aansluiting gezocht bij bestaande terreinen. Afweging van de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen in de kern Nuenen leidt tot een aantal verdichtingslocaties en op termijn een gefaseerde uitbreiding in westelijke richting.

Op deze wijze wil de gemeente een duurzame ontwikkeling tot stand brengen die de 'goede functie op de goede plek' én 'multifunctioneel ruimtegebruik' weet te combineren.

Om dit te bereiken is een aantal aandachtspunten geformuleerd.

Versterking van de ruimtelijke structuur:

- herkenbaarheid woonwijken, versterking eigen karakter
- uitstraling verdichtingslocaties op de omgeving
- invulling geluidszones en groenstructuur nabij de woongebieden
- verbetering relatie centrum met de wijken Zuid en Oost

Een deel van de ruimte voor inbreiding wordt gevonden in bestaande wijken. Voor nieuwe bestemmingsplannen is behoud van bestaande ruimtelijke en groene kwaliteit een belangrijk uitgangspunt.

"Revitaliseren bedrijventerrein Eeneind Nuenen"

Aanleiding

Als gevolg van een aantal ontwikkelingen in de directe omgeving van het bedrijventerrein Eeneind is het een uitgekend moment om de revitalisering van Eeneind op te pakken. Het gaat hierbij niet om groot onderhoud van het terrein, maar juist om een volledige integrale en duurzame revitalisering van het bedrijventerrein.

Inhoud

Een integraal revitaliseringsplan voor het bedrijventerrein Eeneind om de negatieve gevolgen van het verouderingsproces duurzaam te keren. In het plan wordt onder andere met betrekking tot de openbare ruimte, de infrastructuur, hoogspanningsleidingen en de bewegwijzering een aantal maatregelen en uitgangspunten beschreven.

Aandachtspunten

De uitgangspunten voor revitalisering dienen als input voor de beheersregeling en de toelichting in het nieuwe bestemmingsplan.

Een van de revitaliseringsmaatregelen is het bouwen onder hoogspanningsleidingen. Bebouwing van deze gronden wordt slechts toegestaan indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat.

Beleid bedrijvigheid

Gestreefd dient te worden naar een intensiever ruimtegebruik op de bedrijventerreinen door:

- Geen nieuwe woningen toestaan op de bedrijventerreinen.
- Zo mogelijk bebouwingsintensiteit op bedrijventerreinen verhogen: bebouwingspercentage en hoogte.
- Vrijstelling om afstand tot de zijdelingse perceelgrens (eenzijdig) en achterste perceelgrens te verkleinen.
- Ondergronds bouwen toestaan.

In de woonomgeving ruimte scheppen voor kleinschalige mogelijkheden voor kantoor en bedrijf aan huis; dit mede ter ontlasting van de specifieke bedrijventerreinen. In dat kader dienen verspreide bedrijfslocaties – mits uit milieuoogpunt en ruimtelijk aanvaardbaar – in de woonomgeving te worden gehandhaafd.

Discussienota onderzoek hoger bouwen in Nuenen

Deze nota heeft alleen betrekking op de kern Nuenen. Op basis van deze nota zijn voor de andere kernen, waaronder Eeneind, geen mogelijkheden gezien.

Bomenbeleidsplan en Waardevolle- en gelegenheidsbomen

Het bomenbestand van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten komt steeds meer onder druk te staan door intensivering van verkeer, verbreding en aanpassing van wegen, het graven van sleuven voor kabels en leidingen en stedenbouwkundige aanpassingen. Voor de gemeente is het bomenbestand een kostbaar erfgoed. De zorg voor dit erfgoed vormt de aanleiding tot het beschrijven van een onderbouwd en gedragen bomenbeleid. Bestaande waardevolle bomen vragen om planologische bescherming.

Beleid wonen / ouderenbeleid

Het accent in het woonbeleid ligt op het opplussen van de woningvoorraad. In een beheersplan dient dit primair tot uiting te komen in het bieden van mogelijkheden om bestaande woningen – voorzover ruimtelijk aanvaardbaar - aan te passen aan de huidige woonwensen, zoals geschikt maken voor bewoning door ouderen.

Bij inbreidingslocaties (zie ruimtebalans) dient gestreefd te worden naar een evenwichtiger woningvoorraad. Doelgroepen als ouderen en starters zijn thans ondervertegenwoordigd.

Herinrichting van de openbare ruimte, gericht op verbetering van (verkeers)veiligheid, toegankelijkheid, verblijfskwaliteit en parkeer - voorzieningen dient mogelijk gemaakt te worden.

Detailhandel

Detailhandel komt in de kern Eeneind niet (meer) voor.

Op basis van de vigerende plannen is op nagenoeg het gehele bedrijventerrein detailhandel in volumineuze goederen toegestaan via vrijstelling. Op de gronden ten zuiden van de Collseweg is vigerend geen detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. In haar afweging heeft de gemeente besloten bestaande rechten zoveel mogelijk gestand te doen. Op basis van huidige inzichten is de provincie van mening dat detailhandel op bedrijventerreinen zoveel mogelijk moet worden uitgesloten. Er bestaat derhalve een discrepantie tussen de vigerende situatie en de situatie zoals deze door de provincie wordt nagestreefd. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan zowel bestaande rechten als aan de wensen van de provincie wordt de volgende regeling voorgesteld. Op het gehele bedrijventerrein zijn de bestaande detailhandelsvestigingen op de plankaart aangeduid. Nieuwe detailhandel is uitsluitend mogelijk via vrijstelling. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid om iedere aanvraag individueel te toetsen. De aanvragen dienen vergezeld te gaan van een distributieve onderbouwing, waarin moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een verstoring van de voorzieningsstructuur. Voorts worden de aanvragen beoordeeld op aspecten als regionale invloed, verkeersaantrekkende werking, parkeerbelasting en uitstraling. De gemeente is van mening dat hiermee zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de doelstellingen van het

provinciaal beleid, terwijl geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bestaande rechten.

De oppervlakte van deze vormen van detailhandel zal minimaal 1500 m² bedragen.

Onderwijsvoorzieningen

Om adequate huisvesting te bevorderen wordt het aantal schoollocaties teruggedrongen tot 5 à 6. Dit betekent dat het aantal schoollocaties in Nuenen sterk afneemt. In Eeneind is geen school voorzien.

Welstandsbeleid

Het gemeentelijk welstandsbeleid is neergelegd in de door de raad vastgestelde "welstandsnota". Deze geeft inzicht in architectonische kwaliteit van de verschillende gebieden en de criteria die welstand hanteert bij de toetsing van bouwaanvragen. De uitbreidingsruimte die in bestemmingsplannen aan de bebouwing wordt gegeven dient afgestemd te zijn met de karakteristiek (maat en schaal) van de omgeving. Waar bijvoorbeeld hellende daken kenmerkend zijn voor het beeld, moet het bestemmingsplan deze ook -binnen enige marge- voorschrijven.

Zendmastenbeleid

Binnen het plangebied zijn enkele locaties in beginsel aangewezen als mogelijke locaties voor zendmasten. De aangewezen locaties zijn de bedrijventerreinen. Via een vrijstellingsbevoegdheid kunnen deze onder voorwaarden worden toegelaten.

Regulering vuilcontainers

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot (ondergrondse) vuilcontainers behoeft geen regeling in het bestemmingsplan. Dergelijke ondergrondse bouwwerken zijn vergunningvrij. Bovengrondse vuilcontainers zijn vergunningvrij tot een oppervlakte van 4m² en een hoogte van 2 m. Dit is voldoende.

Verruiming vrijstellingsmogelijkheden.

Dit gemeentelijk beleid betreft een aantal elementen (lichtmasten e.d.) die inmiddels vergunningsvrij zijn en dus geen regeling in het bestemmingsplan behoeven.

Bijgebouwen op grote kavels

De gemeente heeft een beleid ontwikkeld, gericht op het geven van ruimere bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en andere bouwwerken als tennisbanen en zwembaden op grote kavels (groter dan 1000 m²). De regeling heeft alleen betrekking op vrijstaande en halfvrijstaande woningen. In het onderhavige bestemmingsplan, waar incidenteel grote kavels voorkomen, is genoemde regeling in versimpelde vorm overgenomen. Het in de regeling opgenomen maximum van 90 m² voor aan- en bijgebouwen wordt bij kavels groter dan 1000 m² verruimd tot

maximaal 120 m² en mits het tuinoppervlak achter de achtergevel groter is dan 500 m². Andere bouwwerken zijn al afdoende in de ontwikkelde standaardregeling afgedekt.

3. HISTORIE

3.1. Ondergrond/geomorfologie

De regio Eindhoven is gesitueerd in zuidoostelijk Noord-Brabant en bestaat uit de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Son c.a. en Veldhoven. Het gebied ligt ingeklemd tussen de regio's Peelhorst, Kernpeel, Grenskempen en Dommel en Aa. De regio ligt voor het merendeel binnen een relatief laag gelegen gebied, de zogenaamde Centrale Slenk. De enigszins golvende bodem is grotendeels gevormd tijdens het Pleistoceen en bestaat uit zand met plaatselijk dunne leemlagen, voornamelijk gesitueerd onder dekzanden. In de beekdalen is tijdens het Holocene klei en leem afgezet en ontwikkelde zich verspreid in de dalen veen. Plaatselijk komen nog kleinschalige veen- en heiderelicten voor. De regio Eindhoven is in haar huidige verschijningsvorm globaal te dateren uit de periode 1300-1940, waarbij de oude ontginningen dateren uit de Middeleeuwen tot ongeveer 1700, en de jonge ontginningen uit de periode 1850-1940. De opvallend sterke verstedelijking in en rond Eindhoven en Helmond dateert voornamelijk uit de periode 1875-1965. Tot omstreeks 1850 heeft het gebied een grote continuïteit gekend. Vandaag de dag is de landschappelijke verscheidenheid, hoewel gefragmenteerd, herkenbaar gebleven, maar de explosieve groei van Eindhoven en Helmond heeft de regio in sterke mate versteend en domineert in ruimtelijk opzicht het gehele gebied.

3.2. De ontstaansgeschiedenis

De kern Eeneind – ten zuidwesten van Nuenen – is vermoedelijk ontstaan uit een hoeveontginning vanuit de nog bestaande Collsche Hoeve – het huidige congrescentrum Collse Hoeve ten zuidoosten van Eeneind. Oorspronkelijk had de kern een sterk agrarisch karakter, hoewel er sinds de late middeleeuwen ook enige industrie was in verband met de nabijheid van een tweetal watermolens in de Kleine Dommel – de Collse en Opwettense Watermolen.

In de 19^e eeuw maakte de industrie een verdere ontwikkeling door in de omgeving, met name na de aanleg van de spoorlijn Eindhoven-Helmond. De lijn werd midden door het toenmalige Eeneind aangelegd en uitgerust met een station van de Staats Spoorwegen. Het station bediende Nuenen, Tongelre en Geldrop en vormde derhalve het centrale punt voor communicatie en transport. Als gevolg daarvan raakte Eeneind haar agrarische karakter grotendeels kwijt en ontstond bedrijvigheid in handel en industrie. Ten noorden van de spoorlijn en aan de doorgaande weg tussen Nuenen en Geldrop werden diverse woningen gebouwd na de opening van het station. Na definitieve sluiting van het station in 1972 verloor het gebied haar karakter als geïndustrialiseerde stationsbuurt. Het is het plan het gebied aan te wijzen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht.

3.3. Cultuurhistorie/archeologie

Cultuurhistorische waardenkaart

Tussen 1997 en 2000 is de CHW-kaart Noord-Brabant ontwikkeld. De CHW-kaart is vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten en is een instrument ten behoeve van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Voor de regio Eindhoven zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd. Op basis van deze aanbevelingen, opgesteld vanuit cultuurhistorisch perspectief, worden kansen en risico's onderscheiden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

- Doordacht gebruik van het landschappelijk frame van waterlopen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingrichting
- Herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden
- Zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief
- Zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet op een monumentenlijst staan.
- Behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren

Legenda

Historisch landschappelijke lijnen

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch landschappelijke vlakken

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische groenstructuren

- Historisch groen
- ▲ Monumentale bomen

Historische stedenbouw

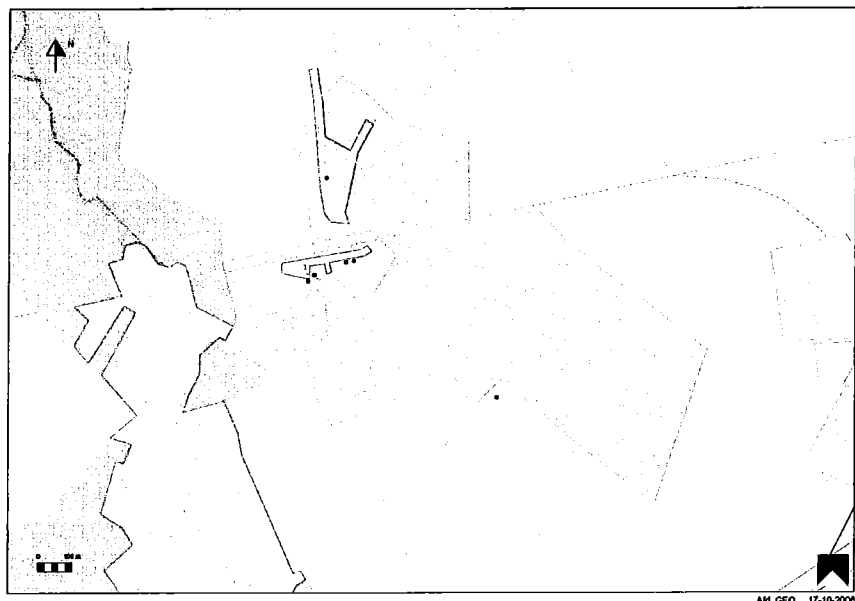
- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molenbiloop
- Schootsveld
- Zichtrelatie

Historische bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument
- Archeologische monumentenkaart

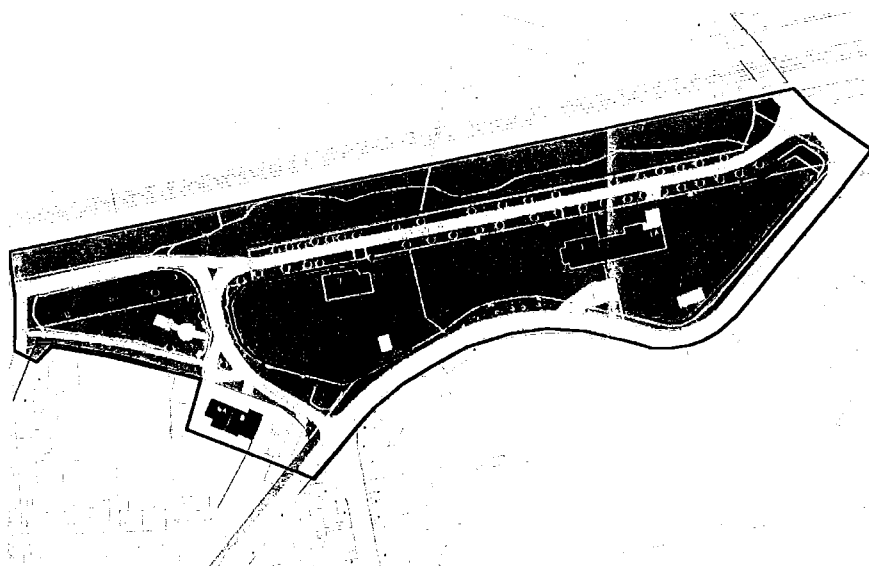


Bovenstaande afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart. De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingstructuren en nederzettingpatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig.

De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en de eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken. Op bovenstaande kaart zijn deze lijnen in het geel (redelijk hoge waarde), oranje (hoge waarde) en rood (zeer hoge waarde) aangegeven. In het plangebied komen ook historische groenstructuren (groen) voor en wordt het stationsgebied aangemerkt als historische stedenbouw met een hoge waarde. De gemeente is voornemens het hieronder weergegeven stationsgebied aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Vooruitlopend op de concrete aanwijzing wil de gemeente deze intentie versterken door in het onderhavige bestemmingsplan wel al een beschermde status toe te kennen aan dit gebied. Na aanwijzing als beschermd dorpsgezicht kan dit bestemmingsplan dan ook worden beschouwd als het bestemmingsplan dat voorziet in de bescherming van het dorpsgezicht, zoals dat wordt geëist op grond van de Monumentenwet.

GEMEENTE NUENEN
WAARDENKAART BESCHERMD
DORPSGEZICHT STATIONSWEG

-  waardevol groen
-  gemeentelijk monument
-  kandidaat gemeentelijk monument
-  historische wegstructuur
 - bijzondere boom
 - bomen
-  haag
-  begrenzing gebied



Het gebied de Stationsweg is in de redengevende beschrijving tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht beschreven als een waardevol gebied met een ruim en groen karakter, dun bebouwd met panden van verschillende types, waarin de historische structuur, de bebouwing en de groenelementen een grote samenhang vertonen die grotendeels is ontstaan in het derde kwart van de 19^e eeuw, toen de spoorlijn met het station werd aangelegd. Dit samenspel van onroerende elementen vormt één geheel, dat van algemeen belang is voor de gemeente Nuenen door zijn schoonheid, markant eigen karakter, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde.

De laanbeplanting langs Eeneind en de Oudedijk vormt een tweede kenmerkende en historische groenstructuur binnen het plangebied. De laanbeplanting bestaat uit zomereiken van circa 1850-1870.

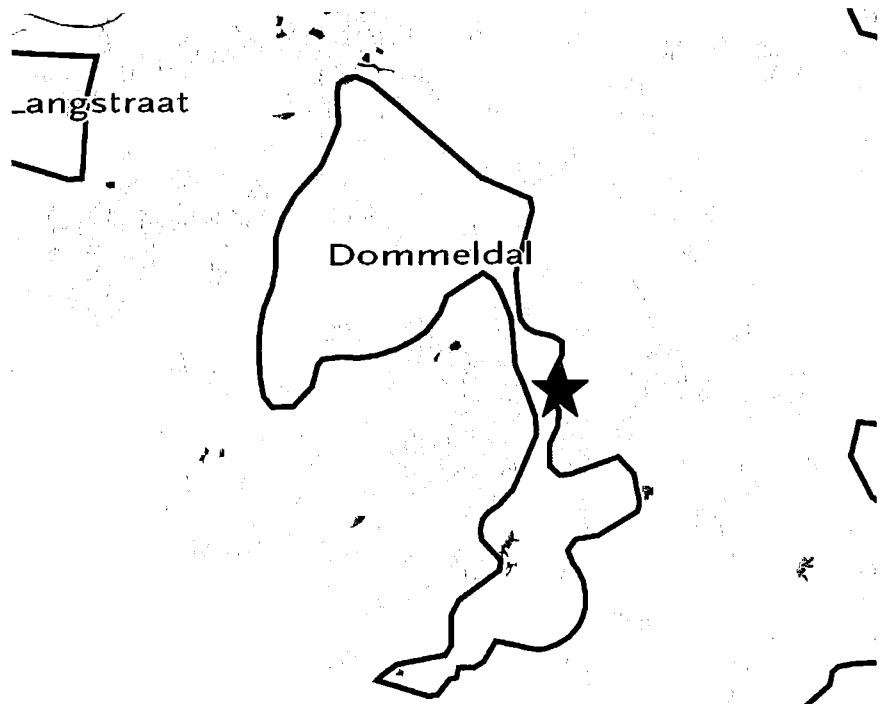
In het westen grenzend aan het plangebied ligt een gebied waar een "hoge" waarde aan wordt toegekend als historisch landschappelijk vlak. Het betreft het beekdal van de Dommel.

Archeologische monumentenkaart

In Noord-Brabant bevinden zich veel terreinen met een hoge cultuur-historische waarde. Om deze archeologische monumenten veilig te stellen is de wettelijke bescherming belangrijk. De monumenten zijn aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Noord-Brabant. In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel wordt melding gedaan van historische bouwkunst (blauwe stippen op bovenstaand kaartbeeld).

Nota Belvédère

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het belvédèregebied Dommeldal, waaronder de kern Nederwetten en de westelijke randen van de kern Nuenen en Gerwen. In deze gebieden wordt nieuwe ruimtelijke strategie voorgestaan waarin de cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed - 'Behoud door ontwikkeling'. Het voorliggend bestemmingsplan grenst aan het Dommeldal uit de nota Belvédère.



Ligging van de gemeente Nuenen ten opzichte van het Dommeldal

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1. Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten toont een duidelijke geleiding van landelijk gebied en bebouwd gebied, waarbij het water een intermediaire factor is. De bewoningskernen met elk een eigen geschiedenis zijn Gerwen, Nuenen, Nederwetten en Eeneind.

Op het niveau van de kernen wordt de hoofdstructuur bepaald door de ligging van functies ten opzichte van elkaar en van de infrastructuur. Nog altijd is het spinvormige wegenpatroon duidelijk herkenbaar. Hieronder wordt nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van Eeneind.

Het plangebied Eeneind valt globaal uiteen in een dorpse woonkern ten noorden van de spoorbaan en omvangrijke bedrijventerreinen ten zuiden daarvan.

In de naoorlogse periode is – ten noorden van het spoor, aan de oostzijde van Eeneind – in verschillende decennia planmatig woningbouw aan de kern toegevoegd. Deze uitbreidingen zijn gemengd van karakter door de verschillende woningtypen (vrijstaand, geschakeld, en hooguit een korte rij) en bouwstijlen. In Eeneind heeft zich een zeer beperkte dorpse centrumvorming voltrokken met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.

Direct ten zuiden en zuidoosten van het voormalige stationsgebied zijn in de afgelopen decennia omvangrijke industrieterreinen verrezen – Eeneind I en II – in aansluiting op de rijksweg A270. Het gebied is vanuit de woonkern gegroeid, echter zonder hier in maat of schaal een relatie mee aan te gaan. In structuur, bebouwing en vormgeving is het gebied als grootschalig te karakteriseren en vormt derhalve een sterk contrast met de woonkern. Een uitzondering vormt de omgeving van het station (potentieel beschermd dorpsgezicht) en de weg Eeneind. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een gemengd karakter, mede omdat hier veel kleine bedrijven met woningen zijn toegestaan.

4.2. Ruimtelijke ontwikkelingen

Dorpskern Eeneind

De gemeente is nagegaan of er binnen de gemeente voldoende realistische bouwlocaties - met name voor inbreiding - beschikbaar zijn om het woningbouwprogramma plus diverse voorzieningen voor de komende jaren weg te zetten. Hiertoe is de nota "Ruimtebalans Nuenen" opgesteld. In blok 1 van deze nota is een overzicht gegeven van de locaties welke (potentieel) voor ontwikkeling in aanmerking komen.

Voor de kern Eeneind is dat de locatie Eeneind-Oost. Voor deze locatie is, bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding Eeneind" (1992) een verkavelingsplan opgesteld, maar dit heeft geen status. De vigerende bestemming is agrarisch gebied. Mogelijke ontwikkeling van dit gebied zal te zijner tijd dan ook plaatsvinden via de daarvoor geëigende procedure.

Multifunctioneel bedrijfsgebouw Collseweg

In het kader van inbreiding is een andere ontwikkeling gaande gedurende de totstandkoming van onderhavig plan. Het betreft het voornemen om te komen tot de realisatie van bedrijven in een multifunctioneel bedrijfsgebouw. Hiervoor is op basis van het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind", vastgesteld op 21 november 1975 en goedgekeurd op 5 januari 1977, een vrijstelling aangevraagd conform artikel 19, lid 1 WRO. Deze ontwikkeling wordt nu ingepast in het nieuwe bestemmingsplan en daarom worden de betreffende gronden conform de ruimtelijke onderbouwing rechtstreeks bestemd. De hierbij behorende ruimtelijke onderbouwing van Grontmij is in zijn totaliteit als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plan past gezien de voorgestane betere benutting van het bedrijventerrein in de beleidslijnen zoals die van toepassing zijn en beschreven worden in hoofdstuk 2. Het plan voorziet zoals gezegd in de realisatie van een multifunctioneel bedrijfsgebouw. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid biedt een dergelijk gebouw meerwaarde voor het bedrijventerrein als geheel, doordat een in verhouding kwalitatief hoogwaardiger gebouw kan worden neergezet, dat op een flexibele manier ruimte biedt aan verschillende en veranderende behoeftes aan bedrijfsruimte. De ligging en omvang van de ruimte (ongeveer 6.000 m²) vragen om een markante invulling, waarmee Eeneind zich (verder) kan profileren als bedrijventerrein.

Binnen het plan worden een autogarage met showroom en schadeherstelwerkzaamheden, bedrijfsruimten in de milieucategorieën 2 en 3 en een muziekrimte voor de drumband "Oefening en volharding" gerealiseerd. Voor nadere uitleg over deze activiteiten wordt opnieuw verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage en dan met name paragraaf 3.4.

4.3. Revitalisering bedrijventerrein Eeneind

Bedrijventerrein Eeneind is sinds de jaren '60 in meerdere fasen ontwikkeld en is in de loop der jaren tekenen van veroudering gaan vertonen. In eerste instantie is Eeneind ontwikkeld als grootschalig bedrijventerrein. Als gevolg van (tegenvallende) economische ontwikkelingen is het bedrijventerrein kleinschalig uitgegeven. Hierin ligt de basis van een aantal knelpunten. Tevens is sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein, daarom is besloten over te gaan tot revitalisering van het bedrijventerrein.

Op en in de omgeving van het bedrijventerrein werden de volgende knelpunten geconstateerd:

- Zeer matige beeldkwaliteit
- Verouderde infrastructuur
- Slechte overgang tussen het openbaar gebied en de bedrijfskavels
- Onvoldoende parkeermogelijkheden op de bedrijfskavels
- Parkeren in de openbare ruimte (in bermen)
- Gevaarlijke verkeerssituatie
- Onvoldoende capaciteit bestaande kruispunten
- Ruimtelijke scheiding Eeneind I en II
- Ontbreken centrale entree
- Onbenutte ruimte onder hoogspanningsleidingen (intensiveren)
- Bedrijven presenteren zich met achterkanten
- Gemengde verkeersstromen: bedrijfsverkeer Eeneind en toeristisch verkeer Landgoed Gulbergen

De revitalisatie is geen grote onderhoudsbeurt maar een volledige integrale en duurzame revitalisering van het bedrijventerrein. De in het kader van de revitalisering te treffen of al getroffen maatregelen zijn o.a.:

- Herinrichting openbare ruimte: meer parkeerplaatsen (in de openbare ruimte), extra lichtmasten, uniforme groenstructuur
- Aanleg van 2 dubbelstrooksrotondes: één met de kruising Collseweg en één met de kruising Geldropsedijk
- Ter plaatse van de kruising met de Collseweg wordt een doorsteek gerealiseerd naar Eeneind II, ten behoeve van een centrale entree. De gronden moeten nog worden aangekocht en het verlies aan parkeerplaatsen moet worden gecompenseerd
- De gronden onder de hoogspanningsleidingen kunnen mogelijk worden benut voor vrachtwagenparkeerplaatsen (langparkeren in het weekend) of voor gemeenschappelijke voorzieningen als een wijkcentrum of andersoortige bedrijfsbebouwing
- Bewegwijzering wordt aangepast
- Aanleg mantelbuis voor glasvezel
- Ombouw riolering van gescheiden stelsel naar verbeterd gescheiden stelsel



In het algemeen geldt dat als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein bestaande bedrijven kunnen verplaatsen. Voor zowel de vrijkomende als voor de nieuwe kavels geldt een selectief vestigingsbeleid. Dit betekent onder meer aandacht voor beeldkwaliteit, segmentering en zonering van het bedrijventerrein.

Ook het instellen van parkmanagement is een maatregel die kan bijdragen aan de revitalisering van het bedrijventerrein. Daartoe is in Nuenen een terreinvereniging opgericht. Het is de bedoeling dat de verantwoordelijkheden van die terreinvereniging zich ook gaan richten op het beheer van de openbare ruimte.



4.4. Relatie met de omgeving

In het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Nuenen-West is, rekening houdend met de opgave om in Nuenen-West circa 2.200 woningen en een voorzieningencluster te realiseren alsmede de gemeentelijke ambitie om daarbij een dorps woonmilieu te realiseren, buiten de grenzen getreden van het oorspronkelijk aangewezen plangebied. Dit zou er in de toekomst toe kunnen leiden dat ook ten zuiden van de Helmondweg, richting de kern van Eeneind, bebouwing zal worden gerealiseerd. Of daarvan ook daadwerkelijk sprake zal zijn en het moment en de wijze waarop dat vormgegeven zal worden is op dit moment echter nog niet zeker. Vooralsnog is het de bedoeling dat het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan voor zover gelegen binnen het oorspronkelijke gebied waarvoor een voorkeursrecht geldt op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten – WVG-gebied genaamd – (het gebied ten noorden van de Helmondweg) zal worden doorvertaald naar een bestemmingsplan en dat voor de gebieden buiten dat oorspronkelijke WVG-gebied (incl. het gebied ten zuiden van de Helmondweg) op het nivo van structuurvisie/structuurplan volgende stappen worden voorzien. Daarbij en op dat moment zal uiteraard bezien worden op welke wijze bij dergelijke plannen ingespeeld kan danwel moet worden op de daar al aanwezige bebouwing. Daarvoor is het nu voorliggende actualiseringsplan echter niet bedoeld.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

5.1. Algemeen

In functioneel opzicht valt het plangebied in drie delen uiteen:

- Ten noorden van de spoorlijn de woonkern Eeneind. De woonfunctie domineert hier in de vorm van overwegende vrijstaande woningen. Alleen in de meest recente bebouwing aan de oostzijde komt in beperkte vorm aaneengesloten bebouwing voor. Het aantal woningen in Eeneind is beperkt, met als gevolg dat voorzieningen nagenoeg ontbreken. Ten noorden van de spoorlijn is dit alleen het dorpshuis aan De Spijkert.
- Tussen spoorlijn en Collseweg een menggebied van overwegend kleine bedrijven met (bedrijfs)woningen. Dit gebied heeft zich ontwikkeld vanuit het station langs de oude routes Kruisakker en Eeneind. Langs Eeneind ligt een kleine concentratie van halfstaande woningen en een horecabedrijf. Voor het overige domineert het karakter van kleinschalig bedrijventerrein (maximaal milieu-categorie 3). Bijzonder is de oude stationsomgeving, waar de karakteristieke gebouwen thans een woonfunctie hebben.
- Ten zuiden van de Collseweg en op delen van het gebied ten oosten van de Collse Hoefdijk bevinden zich grootschalige bedrijventerreinen, waar bedrijven tot categorie 4 voorkomen. Met name voor deze terreinen is de eerder beschreven revitalisering aan de orde (zie paragraaf 4.3)

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Eeneind" is rekening gehouden met het feitelijke gebruik ter plaatse. Dit heeft er toe geleid dat het verharde terrein aan de Collseweg, dat gebruikt wordt voor het stallen van vrachtwagens, onderdeel van het voorliggende plangebied uitmaakt. Dit betekent dat dit gebied buiten de GHS/EHS komt te liggen (zoals was aangegeven op de werkkaarten van de provincie). Hiervoor geldt de volgende reden: De ecologische hoofdstructuur is op landelijk niveau vastgesteld en in de Nota Ruimte opgenomen. De provincie Noord-Brabant heeft de Groene Hoofdstructuur opgenomen in het Streekplan 2002. Omdat de streekplankaart een schaal heeft van 1:100.000 heeft de provincie zogenaamde werkkaarten opgesteld met een schaalniveau van 1:25.000. Deze kaarten hebben echter geen juridische status. De toetsing aan de GHS geschiedt aan de hand van de Streekplankaart. De exacte grens van de GHS op deze locatie is niet te herleiden van de Streekplankaart. De begrenzing van bestemmingen dient plaats te vinden in het gemeentelijke bestemmingsplan. Bij deze begrenzing dient rekening gehouden te worden met de feitelijke situatie in het veld. Hierbij kunnen verschuivingen ten opzichte van de werkkaarten van 25 meter optreden. Deze werkwijze wordt ook aangehouden bij het Besluit tot vaststelling van de EHS voor de Wet ammoniak en veehouderij in Noord-Brabant (GS 5 juli 2005, kenmerk 111110). De feitelijke situatie is dat er al geparkeerd wordt. De gemeente effectueert daarom de mogelijkheid

deze bestemming op te nemen en houdt hierbij de 25 meter verschuivingsruimte aan.

5.2. Groen en recreatie

In het openbare gebied is kenmerkend voor een dorp weinig openbaar of buurtgroen. De relatie met het landschap is belangrijker. Ter hoogte van het gemeenschapshuis is een groen plein gelegen. Kenmerkend voor Eeneind is begeleiding van de oude structuur met zware laanbeplanting. Vlak bij het dorp ligt het strandbad Enode en ook de relatie van Landgoed Gulbergen biedt in toenemende mate recreatieve uitloop mogelijkheden.

6. VERKEERSSTRUCTUUR

De lokale ontsluitingsstructuur in de gemeente Nuenen wordt in hoofdzaak bepaald door de Europalaan, Smits van Oyenlaan en de A270, die elk ook een bovenlokale functie vervullen. De Europalaan fungeert als de belangrijkste verbindings-as met Eindhoven en in de richting van Tilburg en 's-Hertogenbosch.

6.1. Duurzaam Veilig

In het kader van Duurzaam Veilig worden geleidelijk door het hele land een aantal maatregelen ingevoerd. Het eerste traject aan maatregelen houdt het volgende in:

- categorisering van wegen (zie hierna);
- uitbreiding van 30 km/uur gebieden en introductie van 60 km/uur gebieden;
- uniformering rotondes, zie CROW publicatie 126;
- voorrang fietser van rechts;
- bromfietser op de rijbaan.

Vanuit het duurzaam veilig concept zijn alle wegen in Nederland opnieuw gecategoriseerd:

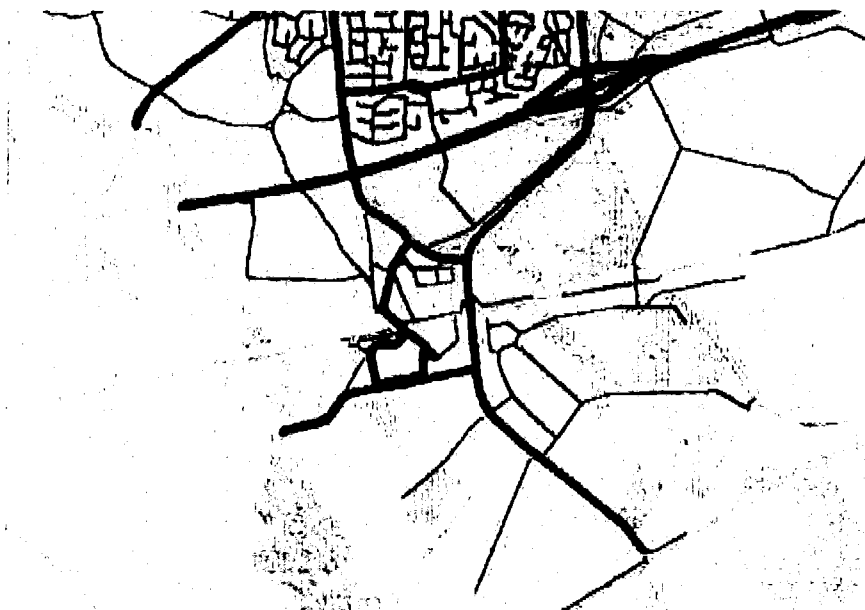
Stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid, de autosnelwegen en de autowegen;

Gebiedsontsluitingswegen hebben als functie enerzijds stromen en anderzijds uitwisselen, voorbeeld zijn de wegen tussen plaatsen onderling;

Erftoegangswegen is het toegankelijk maken van erven, binnen de bebouwde kom 30 km/uur, buiten de bebouwde kom 60 km/uur.

Wegcategorie

- Stroomweg
- Gebiedsontsluitingsweg type B
- Erftoegangsweg type A
- Erftoegangsweg type B



Vanuit duurzaam veilig zijn de Geldropsedijk, Collse hoofdijk en de Collseweg (gedeeltelijk) aan te merken als gebiedsontsluitingswegen. De Collseweg (gedeeltelijk), Kruisakker en Eeneind zijn erftoegangswegen, type A. De overige wegen in het gebied zijn erftoegangswegen type B. De volgende maatregelen vanuit het verkeersveiligheidsplan zijn van belang bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen:

- Het realiseren van de functionele indeling van het wegennet en bijbehorende categorisering zal leiden tot reconstructies
- Eventueel overnemen van indeling openbare ruimte in minimaal verkeersruimten en verblijfsgebieden. (Overigens globaal regelen.)

De nieuwe situaties of toekomstige verkeerssituaties dienen op de juiste wijze in het bestemmingplan te worden opgenomen c.q. mogelijk gemaakt.

6.2. Langzaamverkeer

In de kern Eeneind vallen de langzaamverkeersroutes in 't algemeen samen met het stelsel van erftoegangswegen.

6.3. Openbaar vervoer

Door het plangebied lopen geen busroutes.

6.4. Parkeervoorzieningen

Ten aanzien van parkeren is in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten geen gemeentelijk parkeerbeleid voorhanden. Het grootste probleem rondom parkeren is het parkeren in de openbare ruimte. De gemeente wil het parkeren op eigen terrein zoveel mogelijk stimuleren of zelfs afdwingen om op deze wijze een einde te maken aan het parkeerprobleem dat o.a. leidt tot onbereikbaarheid voor hulpdiensten.

De omgeving van de Collseweg kent een parkeerdruk. Om deze druk te verlichten wordt in het plan van het autobedrijf (zoals dat in de bijlage is opgenomen) ook voorzien in extra openbare parkeerplaatsen voor personenauto's. Deze parkeerplaatsen ten behoeve van het algemeen nut zijn openbaar toegankelijk en dienen ter verlichting van de druk op de omgeving, ook 's avonds en 's nachts. Gebruikers van de panden gelegen aan Collseweg 28 en 30 hebben momenteel onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein en wensen in de nabijheid te kunnen parkeren. Het is de bedoeling dat men (mede) gebruik kan maken van de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Daarnaast ontstaat extra capaciteit voor activiteiten in de verdere omgeving. Daarbij wordt vooral gedacht aan de avondsituatie waarin het gebruik van de café/zaal aan de weg Eeneind extra parkeerplaatsen vraagt..

Voor het overige wordt voor het bedrijventerrein de regeling opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Nieuwe ontwikkelingen in de plangebieden dienen te voldoen aan de huidige parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de publicatie

“Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering” nr. 182 uitgegeven door de CROW in juni 2003. Nuenen kan worden aangemerkt als ‘matig stedelijk’. De normen voor de plangebieden vallen in de categorie “rest bebouwde kom”.

6.5. Gedenktekens

Wegbeheerders in Nederland worden meer en meer geconfronteerd met verzoeken van burgers om een gedenkteken langs een weg te plaatsen, zo ook de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

De gemeente heeft een beleidskader geformuleerd voor het plaatsen van gedenktekens in de berm van wegen op locaties waar een dodelijke ongeval heeft plaatsgevonden. De gemeente wil het plaatsen van gedenktekens langs de weg onder bepaalde voorwaarden (geen relevantie voor het bestemmingsplan) toestaan. De gemeente houdt hierbij rekening met de veiligheid van de weggebruiker. De voorkeur gaat uit naar een gedenktegel. Gedenktekens worden gezien als “straatmeubilair”, waarvoor geen bouwvergunning noodzakelijk is. Om uitwassen te voorkomen is het wel van belang om in het bestemmingsplan een maximale hoogtemaat op te nemen.

7. MILIEUASPECTEN

7.1. Duurzame stedenbouw

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft een beroep gedaan op de VOGM-regeling (Vervolgbijdrageregeling ontwikkeling gemeentelijk milieubeleid) en te kennen gegeven bijzondere aandacht te besteden aan duurzaam bouwen. Hierdoor zal bij voorgenomen bouwactiviteiten structureel een afweging omtrent duurzaamheid moeten plaatsvinden. Hiertoe heeft de gemeente een plan van aanpak duurzaam bouwen opgesteld "Ontwerp plan van aanpak duurzaam bouwen gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten". Centraal uitgangspunt van het plan is de ondertekening van het convenant Duurzaam bouwen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Het plan is gericht op de integratie van duurzaam bouwen in de gemeentelijke organisatie (organisatorische randvoorwaarden) en het concreet invulling geven aan duurzaam bouwen (realisatie door effectieve inzet van het gemeentelijk instrumentarium). Implementatie van duurzaam bouwen dient in de ontwerp-, bouw- en beheerfase plaats te vinden.

In geval van nieuwe ontwikkelingen zal aandacht worden besteed aan de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen. In beheersgebieden kunnen zaken als afkoppeling van hemelwater en zonnecollectoren een rol spelen. Het structureel groen in het plangebied zal mede bestemd worden tot waterinfiltratie c.q. waterberging.

7.2. Bedrijven en milieuzonering

In de VNG brochure "Bedrijven en milieuhinder" staat voor diverse instellingen vermeld welke afstand tot hindergevoelige bestemmingen gehouden moet worden. Bedrijventerrein Eeneind is van oorsprong geen gezoneerd bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein ten zuiden van de Collseweg komen bedrijven voor tot en met categorie 4. In de zone tussen spoorbaan en de Collseweg, waar een sterke menging met (bedrijfs)woningen aanwezig is, komen bedrijven voor tot en met categorie 3.

In het bestemmingsplan zal voor het bedrijventerrein wel een milieuzonering worden opgenomen tussen mogelijk overlast veroorzakende bedrijfsactiviteiten en woningen. Dit betekent dat nabij woonbebouwing uitsluitend bedrijven in de lichtere categorieën toegestaan zijn. Naarmate de afstand tot de woonbebouwing groter wordt, zijn zwaardere categorieën toegestaan (maximaal categorie 4).

7.3. Geluidhinder

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. In het kader van een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter zijn de mogelijkheden om geluidoverlast te kunnen sturen beperkt.

In het geval dat nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden toegestaan is geluid een belangrijke factor en zal aan de geldende normen moeten worden voldaan. In dit plan kunnen nieuwe woningen via wijziging worden toegestaan. Eén van de voorwaarden is dat onderzoek naar de geluidsbelasting wordt gedaan. De geluidbelasting zal de voorkeursgrenswaarde niet mogen overschrijden, aangezien bij de vaststelling geen ontheffing hiervan zal zijn verleend. Als uit onderzoek blijkt dat wel sprake is van een overschrijding, dan is het opstellen van een wijzigingsplan niet mogelijk, maar zal via een artikel 19 WRO-procedure de woningbouw mogelijk gemaakt moeten worden. Verder zullen de bestaande geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidwallen gehandhaafd blijven en mogelijk worden opgehoogd.

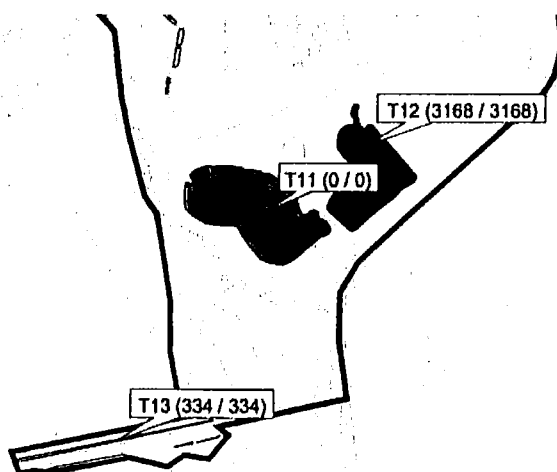
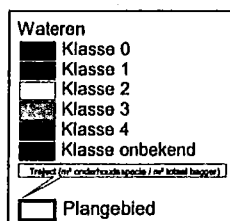
7.4. Bodem

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang te weten of de bodem al dan niet verontreinigd is. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Ontwikkelingslocaties zijn buiten het plan gelaten. Locaties waarvan bekend is dat deze verontreinigd zijn, zijn in het navolgende overzicht aangegeven.

Waterbodems

Teneinde verontreinigde waterbodems aan te pakken heeft de gemeente in samenwerking met het waterschap een baggerplan laten opstellen. In het baggerplan wordt de kwaliteit en de kwantiteit van de baggerspecie beschreven. Tevens wordt aangegeven op welke wijze verontreinigde specie kan worden verwerkt en wat de kosten daarvan zijn. Tot slot wordt een programmering van de baggerwerkzaamheden gegeven.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is met name de kwaliteit van de waterbodems van belang. Voor het baggerplan is één watergang in het plangebied onderzocht. De mate waarin waterbodems verontreinigd zijn is door middel van een classificatie gekoppeld aan de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4).



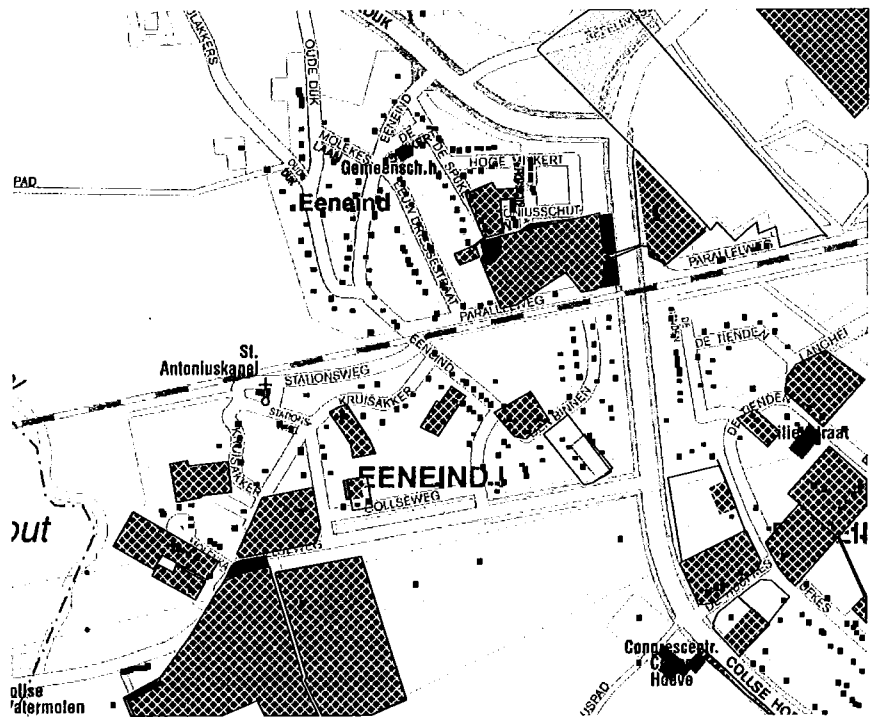
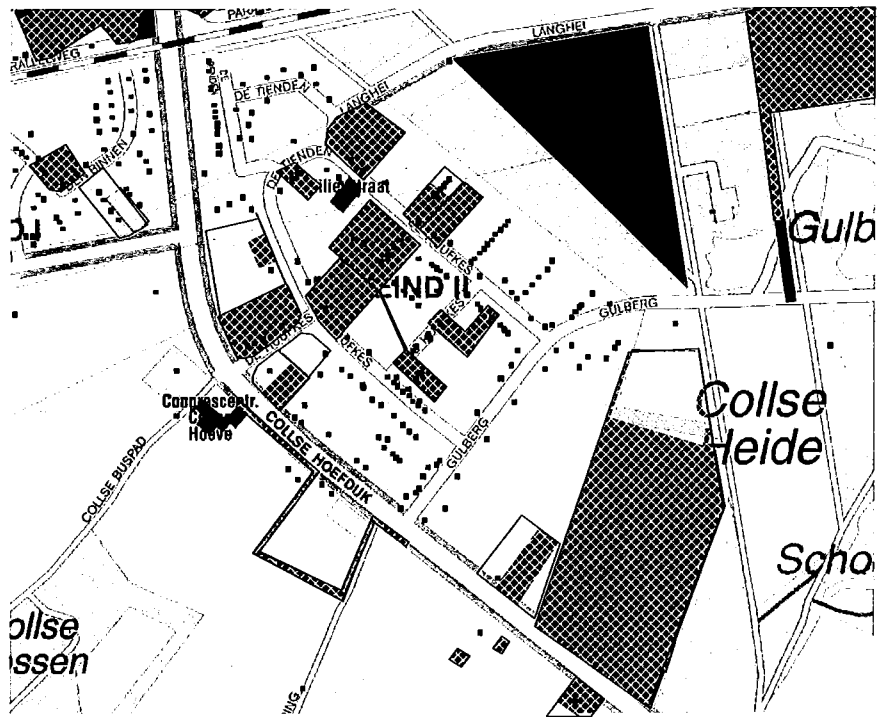
Er worden 5 klassen onderscheiden:

- Klasse 0: voldoet aan de streefwaarde;
- Klasse 1: voldoet aan de grenswaarde;
- Klasse 2: voldoet aan de toetsingswaarde;
- Klasse 3: voldoet aan de interventiewaarde;
- Klasse 4: overschrijdt de interventiewaarde.

Tot klasse 4 is geen actief ingrijpen noodzakelijk. Indien de specie in categorie 4 valt is er sprake van een saneringsnoodzaak. *Er ligt slechts één onderzochte watergang uit het baggerplan in het plangebied. Om de ligging te verduidelijken is een kaartje opgenomen waarop de betreffende locatie aan de stationsweg met T13 wordt aangeduid. Omdat deze watergang voldoet aan de toetsingswaarde heeft dit verder geen ruimtelijke consequenties.*

Bodems

De gearceerde vlakken op onderstaande overzichten zijn percelen waarvan de gemeente over bodeminformatie beschikt. Bij geen enkele van de gearceerde locaties is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, wel zijn hier en daar verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarde gevonden, veelal voor stoffen waarvoor regionaal verhoogde achtergrondwaarden worden gevonden (Zink en Cadmium). In een enkel geval is een kleine puntverontreiniging aangetoond. Nergens is er sprake van dat de bodem ongeschikt is voor het (beoogde) gebruik. Eén locatie is niet ingetekend. Vanuit de provincie is enige tijd geleden een melding ingekomen dat de locatie "voormalig NS-emplacement" op de provinciale saneringslijst is geplaatst.



7.5. Leidingen/energie

Door het plangebied lopen de gebruikelijk nuts leidingen zoals water, gas, elektra, CAI etc met bijhorende gebouwen zoals trafo kasten. Over het bedrijventerrein lopen tracés voor hoogspanning. Ten noorden van de spoorweg loopt een dubbele aardgasleiding. Zie hiervoor verder paragraaf 7.6.

Radarverstoringsgebied

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

Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

Binnen het plangebied zijn dergelijke hoge gebouwen en bouwwerken niet toegestaan.

7.6. Externe veiligheid

In opdracht van de gemeente Nuenen is door de Milieudienst Regio Eindhoven voor de gemeente een onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd. Als zodanig is dit rapport (d.d. 22 september 2006, project 426997, versie 2). als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Deze rapportage beschrijft de veiligheidsaspecten aangaande bedrijven, ondergrondse(hoofd)gasleidingen, hoogspanningsleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor) voor zover in Nuenen aan de orde.

De externe veiligheid kent twee doelstellingen die ten aanzien van de ruimtelijke ordening consequenties met zich mee kunnen brengen. Het betreft:

- Het plaatsgebonden risico (PR); de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- Het groepsrisico (GR); de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar weer dat een persoon (die daar permanent aanwezig is en niet is beschermd) op een plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Rond inrichtingen mag, in bestaande situaties, de kans op

overlijden niet groter zijn dan één op honderdduizend per jaar ($PR=10^{-5}$ /jaar). Voor nieuwe situaties geldt een norm van één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt voor nieuwe situaties een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} /jaar. Voor bestaande situaties is dat een streefwaarde. Het PR kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Het GR wordt gebruikt om na te gaan of de woningdichtheid in een bepaald gebied kan worden vergroot. Voor het GR geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Als deze waarde wordt overschreden dient dat te worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegde gezag (de gemeente) het berekende groepsrisico wel of niet aanvaardbaar vindt.

Bedrijven

De bedrijven die betrekking hebben op het plangebied met bijbehorende regelgeving en gevaarsafstand zijn:

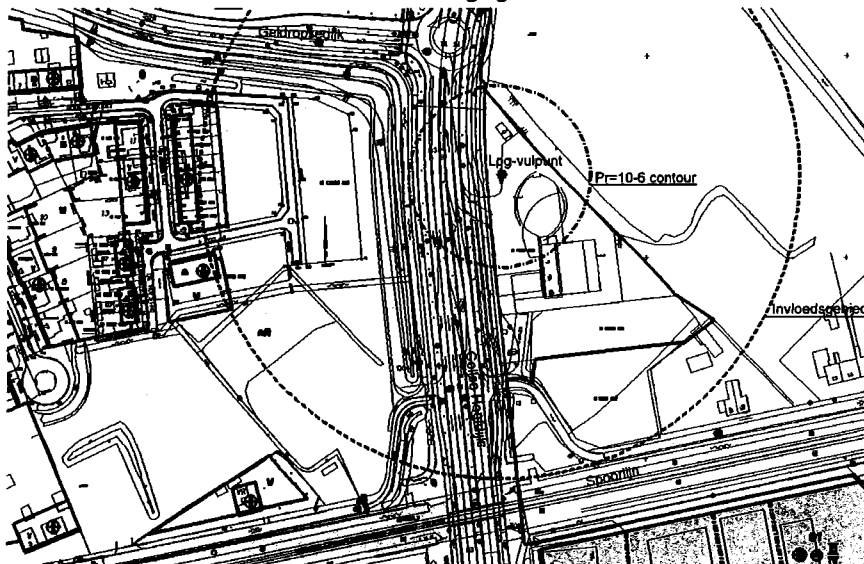
Bedrijven/ activiteit	locatie	gevaaraspect	regelgeving	gevaarafstand	
				PR 10^{-6}	GR (m)
tankstations	Collse Hoefdijk 9	LPG ($\leq 1000\text{m}^3/\text{jr}$)	Bevi	45 m	150 m
opslag chemicaliën	Gulberg 18	$\leq 10.000\text{ kg}$ (PGS 15-1)	Verg. Wet milieubeheer	n.v.t.	n.v.t.
opslag chemicaliën	De Huufkens 106	$\leq 10.000\text{ kg}$ (PGS 15-1, 4x)	Verg. Wet milieubeheer	n.v.t.	n.v.t.
propaan	Gulberg 22	reservoir $19,9\text{ m}^3$	Verg. Wet milieubeheer	95 m	n.v.t.

In afbeelding 2 is de situatie van het lpg-tankstation aan de Collse Hoefdijk 9 weergegeven.

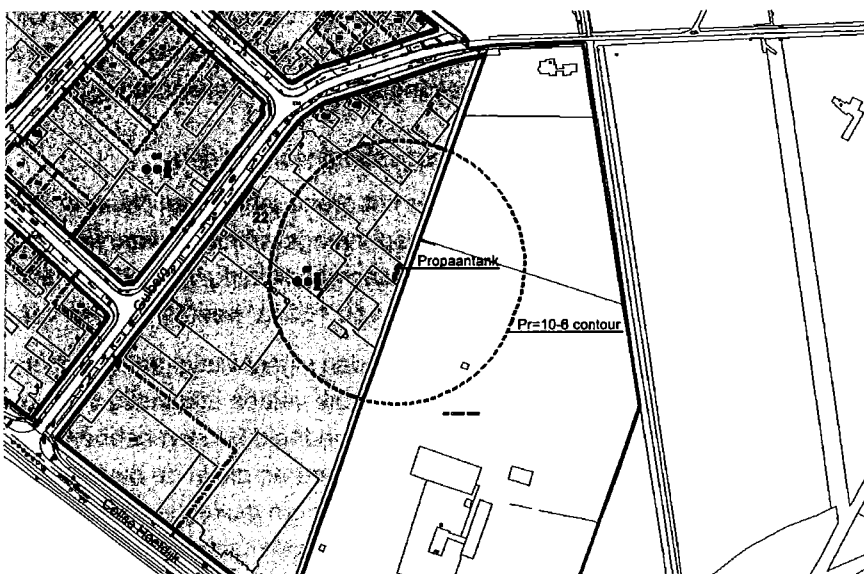
Het plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van dit vulpunt kent geen overlap met kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied (150 meter) ligt minimaal over de woonbebouwing aan de Hofstad. De oriënterende waarde wordt niet overschreden. Ontwikkelingen als gevolg van woningbouw worden niet mogelijk gemaakt.

Verder ligt op het bedrijventerrein aan de Gulberg 22 een propaantank. Propaantanks zijn niet opgenomen in het Bevi, echter er bevindt zich wel een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} om deze tank. Binnen deze

contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. De bedrijfsgebouwen die binnen deze contour vallen, worden als beperkt kwetsbaar object aangemerkt. De propaantank heeft inhoud van $19,9 \text{ m}^3$. In afbeelding 3 is de locatie van de tank en contour weergegeven.



Afbeelding 2: situatie lpg-tankstation Collse Hoefdijk 9.



Afbeelding 3: situatie propaantank Gulberg 22.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over het water, de wegen en het spoor is beoordeeld. De intensiteiten van het vervoer over water en de weg zijn dermate laag dat als gevolg hiervan geen ruimtelijke belemmeringen gelden. Het spoortracé Eindhoven-Venlo loopt niet door of nabij grote woongebieden. De via RBM-II berekende plaatsgebonden- (PR) en groepsrisico (GR) voor 2006 (transportdata 2003) zijn erg laag. Het PR is nagenoeg "0" en het GR ligt met 0,26 ruim onder de oriënterende waarde ($\text{GR} = 1,0$). In de prognose voor 2010 wordt de ingebruikname van de Betuweroute duidelijk zichtbaar. Het transport ligt

qua aard en omvang duidelijk lager. Er kan geen PR meer bepaald worden en het GR daalt naar afgerond 0,13. Er gelden derhalve geen ruimtelijke beperkingen. De meest recente ontwikkelingen geven aan dat het spoortracé Eindhoven-Venlo binnenkort als categorie 3 wordt gekenmerkt. Er gelden dan geen ruimtelijke beperkingen meer. Dit strookt voor de gemeente Nuenen met de berekende waarden.

Ondergrondse buisleidingen

Op het grondgebied van de gemeente Nuenen bevinden zich de tracé's van een 3-tal ondergrondse aardgasleidingen en een 2-tal "andere leidingen". Voor deze laatste is het ministerie van Defensie verantwoordelijk. De hoge druk aardgasleiding ter hoogte van Weversekanaaldijk (Wilhelminakanaal) kent mede door de omgeving geen beperkingen.

De leidingbeheerder (Gasunie) heeft leidinggegevens gestuurd waaruit bleek dat er op 78 meter ten oosten van de plangrens van noord naar zuid een tweetal leidingen liepen. Deze gegevens zijn door het RIVM doorgerekend om de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} te bepalen. Deze ligt op maximaal 75 meter uit de buitenste leiding. Uit het beleid dat de regering op dit formuleert blijkt dat de staatsecretaris streeft om het PR van 10^{-6} terug te dringen naar de waarden zoals die gehanteerd worden in de "Circulaire 1984". De "Circulaire 1984" hanteert voor een dergelijke situatie een afstand van 14 meter. Derhalve bestaat voor deze leidingstrook geen belemmering.

Hoogspanningsleidingen

Over het grondgebied van Nuenen lopen een 5-tal hoogspanningsleidingen, waarvan twee door het plangebied. Voor hoogspanningsleiding van 380 kV geldt er een zone van 36 meter en leiding van 150 kV heeft een zone van 25 meter uit de as van de lijn.

Al meer dan vijftientig jaar wordt onderzoek gedaan naar effecten die magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen op de gezondheid kunnen hebben. Al deze onderzoeken samen wijzen erop dat kinderen die in de buurt van een hoogspanningslijn wonen meer kans hebben om leukemie te krijgen. Op dit moment is niet duidelijk of dat echt door de magnetische velden van de hoogspanningslijn wordt veroorzaakt. Mogelijk zijn er andere, nog onbekende, factoren die de toename van kinderleukemie kunnen verklaren. Als er werkelijk een oorzakelijk verband is tussen de magnetische velden en leukemie, dan is 1 van de ongeveer 220 nieuwe gevallen van kinderleukemie die elke twee jaar in Nederland optreden, toe te schrijven aan de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen.

Omdat omwonenden van hoogspanningslijnen bezorgd zijn over mogelijke gezondheidseffecten zoals kinderleukemie en omdat de wetenschappelijke onzekerheid niet op korte termijn zal worden opgelost, heeft de staatssecretaris van Milieu in 2004 besloten uit voorzorg maatregelen te treffen. Dit resulteerde voor nieuwe afstanden voor deze

leidingen en deze liggen aan weerszijde van de lijn op 80 en 150 meter (respectievelijk voor 150kV en 380 kV). Formeel blijft de zone zoals die van kracht is.

Conclusie:

Er liggen geen kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Er zijn geen overschrijdingen van de oriënterende waarden van het groepsrisico.

7.7. Luchtkwaliteit

De wetgeving omtrent Luchtkwaliteit is volop in beweging.

Op dit moment is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling), d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing, met een terugwerkende kracht tot 4 mei 2005.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven.

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Nuenen $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

Ingevolge het besluit luchtkwaliteit 2005 Voor de luchtverontreiniging door zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat er in Nederland nauwelijks overschrijding van de normen plaatsvindt. Wel kan er in enkele specifieke lokale situaties sprake zijn van een (dreigende) normoverschrijding. Stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn wel relevant. Voor NO_2 worden in de gemeente Nuenen c.a. de normen de normen die het Besluit luchtkwaliteit 2005 stelt op diverse plaatsen overschreden, met name langs de Europalaan, Smits van Oijenlaan en Collse Hoefdijk. De normen voor PM_{10} , met name die voor het aantal overschrijdingen van de gemiddelde etmaalconcentratie, worden op veel plaatsen in het zuiden van Nederland overschreden.

Voor NO_2 houdt het in acht nemen van de grenswaarden in, dat bij bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg

van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, getoetst wordt aan de grenswaarden voor 2010.

Voor PM_{10} houdt het in acht nemen van de grenswaarden in dat bij bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken getoetst wordt aan de grenswaarden die gelden voor 2005. Omdat in de meeste gevallen hieraan niet kan worden voldaan moet worden aangegeven welke maatregelen zijn of worden genomen om emissies zo ver mogelijk terug te dringen. Doorgaans zal een (grondige) analyse van de situatie inzake de luchtkwaliteit noodzakelijk zijn met een prognose voor de toekomst. Dit geldt overigens ook voor NO_2 .

Bij de keuze van een prognosetermijn wordt aangesloten bij de praktijk voor geluidnormen, waarbij op basis van de Wet geluidhinder wordt gewerkt met een prognosetermijn van 10 jaar. Voor zowel geluid als lucht kan dan gewerkt worden met dezelfde verkeersprognoses.

Door SRE is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Nuenen (rapportage Onderzoek luchtkwaliteit "gemeente Nuenen", 18 mei 2006).

Met het CAR II-model, versie 5.0 zijn voor de gemeente Nuenen berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat op trottoirniveau:

Benzeen, SO_2 , CO en BaP

De gehalten aan benzeen, SO_2 , CO en BaP worden niet overschreden.

NO_2 :

- de norm van het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) wordt in 2010 op de Smits van Oijenlaan en Europalaan (beide buiten het plangebied) overschreden. Hiermee wordt niet voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit;
- in 2015 zijn de eerder berekende overschrijdingen niet meer aanwezig. Enkel de Smits van Oijenlaan blijft kritisch (juist onder de grenswaarde), maar deze ligt buiten het plangebied;
- de grenswaarde van $200 \mu g/m^3$ voor het uurgemiddelde NO_2 in 2005, 2010 en 2015 niet meer dan de toegestane 18x per jaar wordt overschreden op trottoirniveau.

PM_{10} (jaargemiddelde concentratie)

- aan de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) wordt in alle jaren en voor alle wegen voldaan;
- de Smits van Oijenlaan blijft kritisch (juist onder grenswaarde), maar deze ligt buiten het plangebied;

PM_{10} (etmaal gemiddelde concentratie)

- de grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} wordt in 2005 en 2010 op een groot aantal doorgaande wegen overschreden (Smits van Oijenlaan, Europalaan, Geldropsedijk, Collse Hoefdijk en het oostelijk deel van de N270). Hiermee wordt niet

voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit. De Collse Hoefdijk is binnen het plangebied gelegen; de Geldropsedijk vormt de bestemmingsplangrens;

- in 2015 zijn geen overschrijdingen (meer) aanwezig. De Smits van Oijenlaan blijft kritisch, maar deze ligt buiten het plangebied;
- gezien de problematiek omtrent fijn stof (exacte samenstelling, (niet-)gezondheids gerelateerde deel, natuurlijke/menselijke oorsprong, etc.) is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaalgemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden.

8. WATERHUISHOUDING

8.1. Beleid

Kadernota stedelijk water

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder de komende twee jaar een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Een van de kernpunten van het waterschap betreft 'hydrologisch neutraal bouwen'. Hiermee wordt het principe bedoeld dat ondanks stedelijke uitbreiding de afvoer van hemelwater uit het gebied niet versneld mag toenemen. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' (WB21 trits) is hierbij het uitgangspunt. Voor stedelijke gebieden en bedrijventerreinen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, betekent dit dat voorkomen moet worden dat met het realiseren van plannen regenwater sneller uit een gebied wordt afgevoerd dan dat dit momenteel het geval is.

Door Waterschap De Dommel wordt deze afvoerbepanking tot nu toe doorgaans vertaald in een bergingseis (te realiseren hemelwaterberging) voor nieuw stedelijk gebied van 250 m³/ha (25 mm). Indien er relevante informatie van het transformatiegebied (gebied voor stedelijke uitbreiding) voor handen is wordt de oorspronkelijke landelijke afvoer bepaald. Bij het ontbreken daarvan wordt de landelijke afvoer aangenomen. Voor inbreidingslocaties ontbreken vaak gegevens of is de oorspronkelijke afvoer niet te bepalen. Voor kleine plannetjes wordt om beheertechnische redenen dikwijls geen berging gerealiseerd. In dat geval dient de planinitiator elders te compenseren. De naastliggende Brabantse waterschappen hanteren een bergingseis van circa 40 mm.

Watertoets

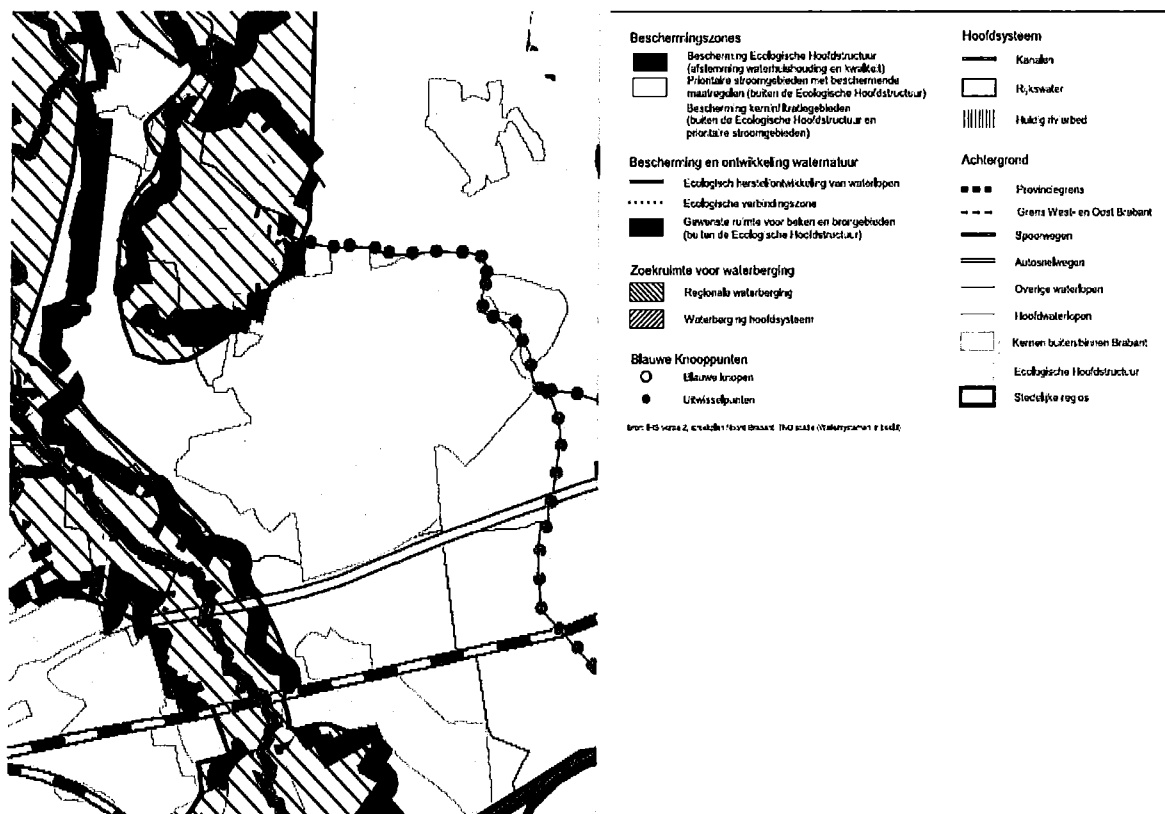
Sinds 14 februari 2004 moet de watertoets worden toegepast op alle ruimtelijke plannen en besluiten. Daarmee is invulling gegeven aan de aanbeveling van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw om een instrument te ontwikkelen dat het waterbelang veilig stelt bij alle ruimtelijke ingrepen.

Het doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen of besluiten. Het gaat daarbij niet alleen om beperking van wateroverlast maar ook om watertekort en waterkwaliteit. De watertoets is sinds 1 november 2003 ook wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en

voor vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De essentie van de watertoets is vooral een vroegtijdig contact tussen initiatiefnemers en waterbeheerders bij planvorming. De watertoets biedt veel ruimte voor maatwerk. Zo vroeg mogelijk in de planvorming bepalen de initiatiefnemer en waterbeheerder gezamenlijk de inhoudelijke criteria waaraan een plan zal worden getoetst. De waterbeheerder denkt vervolgens mee bij de planontwikkeling, toetst het conceptplan aan de criteria en stelt een wateradvies op. In het definitieve plan geeft de initiatiefnemer aan welke keuzes ten aanzien van water zijn gemaakt en waarom. Bij de formele beoordeling van een plan door de provincie wordt zowel de inhoud als het proces van de watertoets betrokken.

DeelStroomgebiedsvisie Brabant-Oost



8.2. Oppervlaktewater/ grondwater

Hoofdwatervangsten dienen planologisch beschermd te worden. In het plangebied komen geen te beschermen hoofdwatervangsten voor.

Wel is het zo dat aan de westzijde van het plangebied de Dommel stroomt. De Dommel heeft de status van 'natte natuurparel' gekregen. De natte natuurparels zijn hydrologisch gevoelige gebieden die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water, hoge natuurwaarden vertegenwoordigen. De doorwerking naar waterschapsbeleid resulteert in 'keurgebieden' waarvoor een strikt beschermingsbeleid gevoerd wordt. De keur oppervlaktewateren maakt daartoe onderscheid in:

- Keurbeschermingsgebieden
- Attentiegebieden
- Overige gebieden

Legenda

- Waterschapsgrens
- Stroomgebiedsgrens
- Functie viswater waterloop
- Deelfunctie ecologische verbindingzone
- Deelfunctie water waterloop
- Combinatie deelfunctie waternatuur en functie viswater
- Overige waterlopen
- Keur beschermingsgebieden
- Attentiegebieden



Keurkaart Waterschap De Dommel met ligging plangebied

In keurbeschermingsgebied (geel) mogen geen ingrepen gedaan worden die een negatief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie, bijvoorbeeld het aanleggen van drainage. Voor de beschermingsgebieden geldt een anti-verdrogingsbeleid gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Voor attentiegebieden (blauw) geldt dat er geen ingrepen gedaan mogen worden die een negatief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het keurbeschermingsgebied.

- Verordening waterhuishouding 2005
-  Attentiegebieden
 -  Beschermde gebieden waterhuishouding
 -  Provinciegrens
- Natte GHS
-  natte ghs
- EHS 2004
-  Beheersgebied
 -  Bestaand bos- of natuurb. of Beheersgb
 -  Bestaand bos- of natuurgebied
 -  Ecologische verbingszone indicatief
 -  Gepland bos- of natuurgebied
 -  Natuurontwikkelingsgebied
 -  Natuurontwikkelingsgebied plus
 -  Reservatsgebied
 -  Reservatsgebied of Beheersgebied



Uitsnede verordening waterhuishouding en EHS

Momenteel is een waterplan in voorbereiding. Naar verwachting zal dat in 2007 gereed zijn. Daarbij zal zoveel mogelijk worden geanticipeerd op de kaderrichtlijn water.

8.3. Riolering

In 2005 is het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. De planverplichting voor een Gemeentelijk Rioleringsplan komt voort uit de Wet milieubeheer.

Ten opzichte van het voorgaande plan heeft zich een verschuiving in inzichten voorgedaan. In het voorgaande plan werd nog voornamelijk uitgegaan van gemengde stelsels, tegenwoordig wordt gestreefd naar gescheiden stelsels. Bij het gescheiden stelsel wordt (relatief schoon) hemelwater niet geloosd op de rioolwaterzuivering. Dit heeft een aantal voordelen. Bij een gemengd stelsel zal bij grote neerslag overstort plaatsvinden van vervuild water op oppervlaktewater, bij een gescheiden stelsel zal dit minder vaak voorkomen. Ook kan het schone hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem.

Bij nieuwe ontwikkelingen zullen de mogelijkheden voor een gescheiden stelsel onderzocht worden. Daartoe worden de groenzones in het gebied mede bestemd voor waterberging.

9. JURIDISCHE TOELICHTING

9.1. Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan Nuenen Zuid is het eerste plan dat in de actualisatiereeks is ontwikkeld: het heeft derhalve de status van een "pilotplan" gekregen. Dit betekent dat voor het opstellen van het bestemmingsplan Eeneind het pilotplan zowel wat aanpak en inhoud betreffen als voor wat betreft het ontwikkelingsproces, de kaders heeft neergezet.

Teneinde een breed draagvlak te creëren voor met name de inhoud en vormgeving van het juridisch plan, zijn, alvorens het bestemmingsplan te ontwikkelen, door verschillende gemeentelijke afdelingen, uitgangspunten geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten voor de vormgeving van het juridisch plan luiden als volgt:

- ☐ De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- woondoeleinden) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Op de digitale Leest (Nirov)
- ☐ De schaal van de kaarten zijn bij voorkeur 1: 1000
- ☐ Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwingspercentages)
- ☐ Het aantal vrijstellingen wordt beperkt en de opgenomen vrijstellingsbevoegdheden bevatten concrete criteria
- ☐ Complete bestemmingen: per bestemming worden de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en gebruiksbepalingen opgenomen in plaats van in de algemene bepalingen

In het onderhavige pilotbestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

9.2. Inhoud juridisch plan

Ook over de inhoud van het juridisch plan zijn afspraken gemaakt. Als een belangrijk inhoudelijk uitgangspunt geldt de gedachte, dat het vigerend bestemmingsplan de basis vormt van de regeling. De inhoud van de vigerende bestemmingsplannen worden uitsluitend aangepast opgenomen in het beheerplan indien, of uit oogpunt van de harmonisatiegedachte of uit oogpunt van gedateerdheid/afwijking bestaande functie, een aanpassing noodzakelijk is.

Voor het bestemmingsplan Eeneind geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht. De argumentatie is hieronder opgenomen.

Over de inhoud van het bestemmingsplan zijn voorts de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- ☐ De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het pilotplan, vormt de standaard voor het onderhavige plan. Voor het

onderhavige plan is deze lijst zonodig aangevuld met enkele nieuwe begrippen.

- Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.

9.3. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de plankaart tezamen.

De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

De voorschriften zijn opgebouwd als volgt:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Paragraaf II bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan.

9.4. Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van Eeneind heeft een bedrijfsfunctie met de bestemming *bedrijventerrein*. Verder heeft een groot deel van het gebied een woonfunctie en is bestemd voor *woondoeleinden*. Incidenteel komen hier niet-woonfuncties voor, zoals *maatschappelijke doeleinden*, *horeca*, een opslagterrein met de bestemming *bedrijfsdoeleinden*, *agrarisch gebied* en *nutsvoorzieningen*. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: *verkeers- en verblijfsdoeleinden*, *spoorwegdoeleinden* en *groenvoorzieningen*.

Tot slot is er één dubbelbestemming opgenomen, te weten *hoogspanningsverbinding* ter bescherming van de aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding.

9.5. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande (ruim), vrijstaand/ maximaal 2 geschakelde, halfvrijstaande of aaneengebouwde woningen of meergezinswoningen zijn toegestaan.
- *Goot- en bebouwingshoogte*
De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de kaart. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- *Dakhelling*
In het plan is een maximale dakhelling voorgeschreven. Uitgangspunt is dat het bouwen van een plat dak danwel een kap wordt gereguleerd met behulp van de welstandstoets.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor woningen is op de kaart en in de voorschriften onderscheid gemaakt in *tuin*, *bouwvlak hoofdgebouwen* en *bouwvlak bijgebouwen*. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht.
Ten behoeve van uitbreidingsmogelijkheden van of aan het hoofdgebouw zijn minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen.

Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de kaart aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen bij bedrijven of andere niet-woondoeleinden niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.

- **Bebouwingspercentage**

Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat daar waar op de kaart bebouwingspercentages zijn aangegeven, deze percentages doorgaans gelden voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak.

9.6. Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voorzover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de voorschriften tezamen met de kaart te worden geraadpleegd.

Woondoeleinden

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 9.5.

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak hoofdgebouwen; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd in het bouwvlak bijgebouwen, waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd.

In de tuin worden nieuwe aanbouwen niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid terzake. De al bestaande uitbreidingen mogen worden gehandhaafd. Daarnaast kunnen nieuwe kleine aanbouwen wel via vrijstelling worden toegestaan.

In de voorschriften is voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen naast de zijgevel een minimale afstand tot de voorgevel voorgeschreven. Hiervan kan via vrijstelling worden afgeweken.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen is een maximale bebouwde oppervlakte opgenomen, die geldt voor alle aan-, uit- en bijgebouwen in het "bouwvlak hoofdgebouwen" en het "bouwvlak bijgebouwen" op het bouwperceel tezamen.

Met deze beperking van de oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen worden de volgende doelen nagestreefd. Een ruim bouwvlak is primair bedoeld voor enige flexibiliteit in de situering van het hoofdgebouw en niet om het vol te bouwen met bijgebouwen. Daarnaast wordt met deze bebouwingsregeling een duidelijk onderscheid tussen de (dominante) hoofdbouwmassa en de (ondergeschikte) bijgebouwen bevorderd, doordat zoveel mogelijk functies in het hoofdgebouw zullen worden opgenomen. Tot slot wordt de hoeveelheid bijgebouwen in zij- en

achtertuinten beperkt tot wat bij een woning redelijkerwijs nodig is. Hiermee wordt voorkomen dat tuinen onnodig dichtslibben. Voor grote bouwpercelen geldt dat de maximale bebouwde oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen toe mag nemen, naarmate het perceel groter is.

De toegestane bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen kan per bouwperceel verschillen: naarmate de grootte van het bouwperceel toeneemt (vanaf 200 m²), mag de maximale bebouwde oppervlakte oplopen tot een maximum van 90 m².

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een vrijstelling mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

Uit diverse bouwaanvragen blijkt behoefte te bestaan aan de aanleg van een zwembad of tennisbaan in de achtertuin bij de woning. In het bestemmingsplan is derhalve een vrijstellingsregeling opgenomen om hieraan tegemoet te komen. Met recreatieve voorzieningen worden o.a. zwembaden, tennisbanen en golfslagplaatsen bedoeld. Gezien de

afmetingen die een dergelijke recreatieve voorziening vraagt en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, zal alleen vrijstelling voor de grotere tuinen kunnen worden verleend.

Gemengde doeleinden

De bestemming *gemengde doeleinden* betreft een aantal woningen op het bedrijventerrein, waarbij bedrijfsactiviteiten toelaatbaar en zelfs gewenst zijn. Binnen deze bestemming is kleine bedrijvigheid toegestaan in de vorm van detailhandel, dienstverlenende bedrijven en kleine ambachtelijke bedrijven. Onder kleine ambachtelijke bedrijven vallen de bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Deze zijn opgenomen in een bijlage bedrijvenlijst. Daarnaast zijn woondoeleinden in de vorm van zelfstandige woningen toegestaan.

De bebouwingsregeling is afgestemd op de bebouwingsregeling uit de bestemming *woondoeleinden*. Ook in deze bestemming zijn de bouwwijzen op de kaart aangeduid. Voor het bouwen binnen het "bouwvlak bijgebouwen" is echter geen maximale oppervlakte opgenomen, maar een bebouwingspercentage. Om uit ruimtelijk oogpunt aan te sluiten op de bebouwingsmogelijkheden van het bedrijventerrein, wordt hiermee – aansluitend op de vigerende bestemmingsplannen – een groter bebouwingsoppervlak toegestaan, dan binnen de bestemming *woondoeleinden* mogelijk is.

Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming richt zich op het binnen het plangebied aanwezige gemeenschapshuis. Dienstwoningen zijn niet toegelaten.

Horeca

De horecabestemming is toegekend aan het bestaande café/zalencentrum aan Eeneind 37. Binnen de begripsbepaling is een categorie-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan veroorzaken. Op deze locatie is een café en zaalaccommodatie toegestaan en daarnaast is 'zachte' horeca mogelijk gemaakt. Op het terrein zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. De bestaande woonfunctie is positief bestemd.

Bedrijventerrein

Op het bedrijventerrein is een relatie gelegd met de aan de voorschriften toegevoegde bedrijvenlijst. Deze lijst is gescreend op soort bedrijf (geen detailhandel of zelfstandige kantoren, geen van beide horen thuis op een bedrijventerrein) en op afstand tot woonbebouwing. Op de kaart is aangeduid welke milieucategorie is toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn conform het provinciale beleid in principe niet toegestaan. Voor het gedeelte direct ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de Collse Hoefdijk geldt dat sprake is van een kleinschalig bedrijventerrein en een grote menging met bestaande bedrijfswoningen.

Derhalve wordt categorie 2 in dit gebied aanvaardbaar geacht en maximaal categorie 3.

Op de overige gronden is de opzet van het bedrijventerrein grootschaliger. Op deze gronden geldt maximaal milieucategorie 4 en minimaal milieucategorie 3. De bestaande bedrijven die niet voorkomen op de bedrijvenlijst, zijn aangeduid op de kaart, zodat de voortgang van de huidige bedrijfsactiviteiten juridisch is gewaarborgd.

Voor vergelijkbare bedrijven die niet op de bedrijvenlijst zijn genoemd en voor bedrijven in een categorie hoger is een vrijstelling mogelijk, mits het bedrijf naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven. Voor beide vrijstellingen is een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de vrijstelling zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

In het kader van de bebouwingsintensivering van bestaande bedrijventerreinen is op de gronden – waar mogelijk – de goothoogte en het bebouwingspercentage vergroot. Hierbij is aansluiting gezocht met de vigerende hoogtes en met het vigerende bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Eeneind" van het voor het buiten het plangebied gelegen, aangrenzende deel van het bedrijventerrein. Ook geldt een andere regeling voor bedrijfswoningen, namelijk alleen de bestaande bedrijfswoningen met de bestaande goot- en bebouwingshoogtes als maximum. In het gebied Molenkamp en het oude lint Eeneind wordt hierop een uitzondering gemaakt door ook nieuwe bedrijfswoningen in de vorm van woon-/ werkcombinaties toe te staan.

Het gedeelte van het bedrijventerrein gelegen aan de Molenkamp heeft een bijzondere positie op het bedrijventerrein. Enerzijds is het onderdeel van het bedrijventerrein met bedrijfspanden en bedrijfswoningen, anderzijds vormt dit deel de overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende Dommeldal. Dit vraagt een specifieke benadering, aangezien een geleidelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het Dommeldal gewenst is. Teneinde dit te bereiken is voor dit gebied inmiddels de vigerende bestemmingsplanregeling opgenomen. Dit houdt in dat een lagere bebouwingshoogte is gekozen en dat een lager bebouwingspercentage geldt dan in het voorontwerp was opgenomen. Binnen dit beeld van kleinschalige bebouwing zijn ook bedrijfswoningen passend; bedrijfswoningen dragen ertoe bij dat bedrijfsgebouwen in het algemeen minder grootschalig zullen worden opgezet.

Ook het oude lint Eeneind heeft een bijzondere positie op het bedrijventerrein. Enerzijds betreft het oude lint Eeneind (verlengt met een klein deel Den Binnen) een deel van het bedrijventerrein waar vanuit de historie reeds veel bedrijfswoningen voorkomen en van toename van de milieuhinder nauwelijks sprake is. Anderzijds betreft het met de bedrijfsruimten geïntegreerde bovenwoningen, die niet los verhandelbaar zijn en geen extra oppervlakte in beslag nemen.

Ruimtelijk is een kenmerk van de omgeving, dat de woonfunctie zich oriënteert op / is gelegen aan de openbare straten in het gebied. Bedrijfswoningen die achterop een perceel zijn gesitueerd leiden tot ongewenste, achteraf gelegen woningen en een milieubeperking die onnodig ver het bedrijfsterrein indringt. Om dit te voorkomen is op de kaart de "zone woon-/ werkcombinatie" opgenomen met een beperking van de diepte tot maximaal 15 m. Deze zone is afgestemd op de door de bestaande woningen bepaalde rooilijn.

Om tegemoet te komen aan het beleidsuitgangspunt van intensivering van bedrijventerreinen is de regeling ten aanzien van bedrijfswoningen aangepast. De zone op de kaart heeft een diepte van maximaal 15 m gekregen en op een klein deel wordt de perceelsgrens als begrenzing genomen, waarmee wordt voorkomen dat bedrijfswoningen achter op het perceel worden gesitueerd. Daarnaast zijn de bedrijfswoningen uitsluitend op de verdieping toegestaan. Op de begane grond is de bedrijfsfunctie toegestaan of een kleinschalige activiteit in de vorm van een al dan niet publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Deze met de bedrijfsruimten geïntegreerde bovenwoningen, die niet los verhandelbaar zijn, nemen daarmee geen extra oppervlakte in beslag.

In het algemeen geldt dat voor de maximale goot- en bouwhoogtes aansluiting is gezocht op de gemiddelde hoogtes van de bestaande bedrijfswoningen in dit gebied. De bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangeduid en het gebied Molenkamp is aangeduid met een zone.

Het bebouwingspercentage is ook op enkele locaties geïntensiveerd naar 80%; op andere locaties geldt geen bebouwingspercentage conform het vigerende bestemmingsplan. Wel worden de bebouwingsmogelijkheden beperkt door minimaal aan te houden afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Op basis van de vigerende plannen is op nagenoeg het gehele bedrijventerrein detailhandel in volumineuze goederen toegestaan via vrijstelling. Op de gronden ten zuiden van de Collseweg en op de gronden gelegen aan het spoor en omsloten door de straten Den Binnen en Eeneind is vigerend geen detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. In haar afweging heeft de gemeente besloten bestaande rechten zoveel mogelijk gestand te doen. Op basis van huidige inzichten is de provincie van mening dat detailhandel op bedrijventerreinen zoveel mogelijk moet worden uitgesloten.

Er bestaat derhalve een discrepantie tussen de vigerende situatie en de situatie zoals deze door de provincie wordt nagestreefd. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan zowel bestaande rechten als aan de wensen van de provincie wordt de volgende regeling voorgesteld. Op het gehele bedrijventerrein zijn de bestaande detailhandelsvestigingen op de plankaart aangeduid. Nieuwe detailhandel is uitsluitend mogelijk via vrijstelling. De gronden waarop vigerend deze mogelijkheid niet was opgenomen, zijn nu ook van deze regeling uitgesloten. Hiermee heeft de

gemeente de mogelijkheid om iedere aanvraag individueel te toetsen. De aanvragen dienen vergezeld te gaan van een distributieve onderbouwing, waarin moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een verstoring van de voorzieningenstructuur. Voorts worden de aanvragen beoordeeld op aspecten als regionale invloed, verkeersaantrekkende werking, parkeerbelasting en uitstraling. De gemeente is van mening dat hiermee zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de doelstellingen van het provinciaal beleid, terwijl geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bestaande rechten. De oppervlakte van deze vormen van detailhandel zal minimaal 1500 m² bedragen.

Nutsvoorzieningen

De binnen het plangebied aanwezige trafostations zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied van Eeneind. De bestemming is heel breed geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Spoorwegdoeleinden

Het aanwezige spoor heeft een zelfstandige bestemming gekregen. Hierin wordt geregeld dat ook spoorwegovergangen zijn toegestaan.

Groenvoorzieningen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

Agrarisch randgebied

In het plangebied zijn een aantal terreinen bestemd tot agrarisch randgebied. Het betreft voormalige delen van het buitengebied. De gronden worden nauwelijks meer voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden gebruikt. Het betreft veeleer hobbymatig gebruik van de gronden. Gebouwen zijn in deze gebieden niet toegestaan.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De archeologische waarde wordt door middel van het aangegeven van te beschermen gebieden op de kaart, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Alleen de gronden met hoge archeologische waarde zijn aangeduid, en dan uitsluitend daar waar de gronden nog niet verstoord zijn, zoals de huidige begraafplaats. De aangeduide gronden zijn (onderdeel van) groene ruimten die tot op heden nog niet zijn bebouwd.

Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

In het plangebied is een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied gelegen rondom het oude station Eeneind. Voor dit gebied is aanwijzing als beschermd dorpsgezicht aangevraagd. Vooruitlopend op de aanwijzing is in dit bestemmingsplan al voorzien in de bescherming van dit dorpsgezicht, zoals op grond van het bepaalde in artikel 36 lid 1 Monumentenwet 1988 is vereist.

Binnen dit dorpsgezicht wordt zowel de bebouwing als groenelementen beschermd. De bestaande bouwwijze mag niet worden gewijzigd en de hoofdvorm mag uitsluitend via vrijstelling worden veranderd. Hiertoe wordt de monumentencommissie om advies gevraagd. Bij het slopen van gebouwen wordt de monumentencommissie om advies gevraagd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

De groenelementen in de vorm van waardevolle bomen en waardevolle hagen worden door middel van een aanlegvergunning beschermd. Ook ten aanzien hiervan brengt de monumentencommissie advies uit.

Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De binnen het plangebied aanwezige hoogspanningsverbindingen worden door middel van een dubbelbestemming beschermd. Hierin is een bouwverbod opgenomen waarvan vrijstelling kan worden verleend. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om werken en werkzaamheden te beoordelen die schade of gevaar kunnen toebrengen aan de hoogspanningsverbinding.

Mantelzorg

In de bestemmingen waarbinnen woondoeleinden zijn toegelaten is een regeling opgenomen ten behoeve van mantelzorg, aansluitend op het provinciale beleid terzake. Het provinciale beleid maakt géén onderscheid in bedrijfswoningen of 'burgerwoningen'. Op het bedrijventerrein is echter geen mantelzorg toegestaan, aangezien woondoeleinden hier in het algemeen minder gewenst zijn.

Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden. Deze woonvorm is via een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Waardevolle bomen

Binnen het plangebied komen waardevolle bomen voor. Ter behoud van deze waardevolle bomen worden deze beschermd in dit bestemmingsplan: de waardevolle bomen zijn op de kaart aangeduid en voor deze bomen geldt een aanlegvergunningstelsel. Daarmee worden werken en werkzaamheden door middel van een aanlegvergunning afhankelijk gesteld van het oordeel van burgemeester en wethouders. De waardevolle bomen hebben geen zelfstandige bestemming gekregen, maar ze zijn in de betreffende bestemmingen beschermd.

Beeldbepalende panden en monumenten

Binnen het plangebied komt een enkel beeldbepalend pand voor. Dit is een pand die niet door een monumentale status wordt beschermd. Dit beeldbepalend pand is op de plankaart aangeduid. Hieraan is een nadere eisenregeling en een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. De nadere eisenregeling maakt het mogelijk om nadere eisen aan de situering van gebouwen te stellen, de aanlegvergunning maakt een afweging voor sloop mogelijk. De monumenten zijn ook op de plankaart opgenomen, maar hiervoor geldt alleen de nadere eisenregeling. Sloop wordt al voorkomen door de monumentale status in de Monumentenwet of de monumentenverordening.

10. HANDHAVING

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

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

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is een actualiseringsplan, waarmee geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan. In het plan wordt wel de mogelijkheid geboden om via wijziging nieuwe woningen te bouwen, maar dat is op aanvraag van particulieren. Hiermee zal dit plan dus geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

12. INSPRAAK EN OVERLEG

12.1. Inleiding

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de inspraakreacties en adviezen uit het vooroverleg en geeft tevens aan op welke wijze met de zienswijzen wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Eeneind 2006' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 29 mei 2006, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de bovenstaande periode zijn drie schriftelijke reacties ontvangen. De reacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente. Tevens heeft een inloopavond voor eenieder plaatsgevonden aangaande het voorontwerp-bestemmingsplan Eeneind.

In de loop van 2006 is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Eeneind 2006' in het kader van artikel 10 Bro ingebracht in het vooroverleg. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient te worden overlegd met het waterschap en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Een negental aangeschreven instanties hebben hun advies uitgebracht. De adviezen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de reactie van de gemeente op de uitgebrachte adviezen.

De aanpassingen c.q. aanvullingen op basis van de inspraakreacties en de adviezen uit het vooroverleg ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan worden in het slothoofdstuk samengevat en is ruimte gereserveerd voor ondergeschikte ambtelijke aanpassingen. Tevens is daar ruimte gereserveerd voor ondergeschikte ambtelijke aanpassingen.

12.2. Vooroverleg

De volgende negen instanties hebben aanleiding gezien om hun advies schriftelijk met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan 'Eeneind' in te dienen in het kader van het vooroverleg op basis van artikel 10 Bro.

<i>inboek nummer</i>	<i>verzend datum</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>instanties</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
2006 02562	07-06-2006	08-06-2006	Essent Netwerk BV	postbus 856	5201AW	's-Hertogenbosch
2006 02563	06-06-2006	08-06-2006	Gemeente Eindhoven	postbus 998	5600 AZ	Eindhoven
2006 02237	11-05-2006	15-05-2006	KPN	postbus 9107	7300 HR	Apeldoorn
2006 02744	22-06-2006	23-06-2006	Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie	postbus 412	5000 AK	Tilburg
2006 02458	29-05-2006	30-05-2006	Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat	postbus 90157	5200 MJ	's-Hertogenbosch
2006 02283	17-05-2006	17-05-2006	Pro Rail, regio Zuid	postbus 624	5600 AP	Eindhoven
2006 03669	22-09-2006	25-09-2006	Provincie Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving	postbus 90151	5200 MC	's-Hertogenbosch
2006 02401	24-05-2006	29-05-2006	Samenwerkingsverband Regio Eindhoven	postbus 985	5600 AZ	Eindhoven
2006 03353	18-08-2006	21-08-2006	Waterschap De Dommel	postbus 10001	5280 DA	Boxtel

12.2.1. Essent Netwerk BV, 's-Hertogenbosch

De overlegpartner merkt het volgende op:

In het plangebied bevindt zich de bovengrondse 150 kilovolt hoogspanningsverbinding Eindhoven Oost – Helmond Zuid van Essent Netwerk BV. Voor de goede orde merkt Essent op dat de eveneens in het plan aanwezige bovengrondse 380 kilovolt hoogspanningsverbinding behoort tot het landelijke transportnet van Tennet te Arnhem. Met betrekking tot de 150 kilovolt verbinding stelt Essent voor de breedte van de belemmerende strook van de hoogspanningslijn met een maataanduiding (25 meter aan weerszijden van de systeemlijn, totaal 50 meter) in de voorschriften en op de plankaart aan te geven.

Reactie gemeente

De betreffende hoogspanningsverbindingen zijn in het onderhavige bestemmingsplannen beschermd door middel van een dubbelbestemming Hoogspanningsverbinding. Deze dubbelbestemming omvat de hoogspanningsverbinding alsmede de daarbij behorende beschermingszone. De beschermingszone is daarmee van de plankaart af te lezen.

De plankaart is op een zodanige schaal (1:1000), dat het afmeten van de beschermingszone geen probleem vormt. Het opnemen van de afstand is daarmee naar het oordeel van de gemeente niet nodig.

In de voorschriften is de bestemming Hoogspanningsverbinding opgenomen als dubbelbestemming. De regeling is daarmee niet alleen van toepassing op de hoogspanningsverbinding als zodanig, maar ook op de daarbij behorende beschermingszone. Ook hier is het opnemen van de afstand naar het oordeel van de gemeente om die reden niet nodig.

12.2.2. Gemeente Eindhoven, Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer

De overlegpartner geeft aan dat er ten aanzien van het plan geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

12.2.3. KPN, Apeldoorn

De overlegpartner geeft aan dat er ten aanzien van het plan geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

12.2.4. Ministerie van Defensie, Commando Diensten Centra, Dienst Vastgoed Defensie, Tilburg

De overlegpartner heeft ten aanzien van één punt opmerkingen. Het commando merkt op dat het plangebied gelegen is in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Reactie gemeente

Hieraan is nu aandacht besteed in de toelichting. De bebouwingsregeling staat geen bebouwing toe die invloed kan hebben op het radarverstoringsgebied.

12.2.5. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat

De overlegpartner geeft aan dat er ten aanzien van het plan geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

12.2.6. Pro Rail, Eindhoven

De overlegpartner heeft ten aanzien van een tweetal punten opmerkingen:

1. Pro Rail geeft aan dat binnen de bestemming Spoorwegdoeleinden gemeten dient te worden vanaf bovenkant spoorstaaf (BS) in plaats van het in de wijze van meten bepaalde peil.

Reactie gemeente

In de voorschriften is geen maximale bouwhoogte opgenomen om tegemoet te komen aan de wensen van Pro Rail ten aanzien van een flexibele regeling. Een maximale bouwhoogte voorschrijven is ook niet nodig, aangezien de bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ook vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Om die reden wordt de wijze van meten niet toegepast; een aanpassing naar meten vanaf bovenkant spoorstaaf wordt derhalve niet opgenomen.

In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat geen viaducten zijn toegestaan.

2. Pro Rail geeft aan dat de paragraaf Externe Veiligheid ten aanzien van het spoor niet uitgaat van de correcte gegevens, aangezien moet worden getoetst aan de toekomstige vervoersomvang.

Reactie gemeente

Inmiddels is door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven in opdracht van de gemeente Nuenen een Onderzoeksrapport Externe Veiligheid opgesteld. Bij de totstandkoming van dit rapport is Pro Rail geconsulteerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn overgenomen, waarmee is voldaan aan het verzoek van Pro Rail.

12.2.7. Provincie Brabant, 's-Hertogenbosch

De overlegpartner heeft ten aanzien van een vijftal thema's de volgende opmerkingen:

Algemeen

In paragraaf 2.3 juiste benaming voor SRUP uitwerking opnemen; Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant i.p.v. Uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven-Helmond.

Reactie gemeente

Deze opmerking is overgenomen en verwerkt.

Bedrijventerrein

1. Het zonder meer mogelijk maken van nieuwvestiging van volumineuze detailhandel is in strijd met provinciaal beleid. De gemeente dient aan te geven hoe ze hiermee wil omgaan. Bestaande detailhandelsbedrijven dienen als zodanig in het bestemmingsplan te worden aangeduid. Meubels, sanitair en tegels zouden niet zijn uitgesloten in de voorschriften.

Reactie gemeente

Op basis van de vigerende plannen is op nagenoeg het gehele bedrijventerrein detailhandel in volumineuze goederen toegestaan via vrijstelling.

Op de gronden ten zuiden van de Collseweg is vigerend geen detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. In haar afweging heeft de gemeente besloten bestaande rechten zoveel mogelijk gestand te doen. Op basis van huidige inzichten is de provincie van mening dat detailhandel op bedrijventerreinen zoveel mogelijk moet worden uitgesloten. Er bestaat derhalve een discrepantie tussen de vigerende situatie en de situatie zoals deze door de provincie wordt nagestreefd. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan zowel bestaande rechten als aan de wensen van de provincie wordt de volgende regeling voorgesteld. Op het gehele bedrijventerrein zijn de bestaande detailhandelsvestigingen op de plankaart aangeduid. Nieuwe detailhandel is uitsluitend mogelijk via vrijstelling. Hiermee heeft de gemeente de mogelijkheid om iedere aanvraag individueel te toetsen. De aanvragen dienen vergezeld te gaan van een distributieve onderbouwing, waarin moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een verstoring van de voorzieningenstructuur. Voorts worden de aanvragen beoordeeld op aspecten als regionale invloed, verkeersaantrekkende werking, parkeerbelasting en uitstraling. De gemeente is van mening dat hiermee zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de doelstellingen van het provinciaal beleid, terwijl geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bestaande rechten.

De oppervlakte van deze vormen van detailhandel zal minimaal 1500 m2 bedragen.

Ten aanzien van het punt dat meubels, sanitair en tegels niet zouden zijn uitgesloten in de voorschriften:

In artikel 1 onder s. is de definitie van detailhandel in volumineuze goederen opgenomen: "detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten en grove bouwmaterialen." Daarnaast is in 7.2.2. opgenomen welke vormen van detailhandel zijn toegestaan: dit betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, detailhandel in volumineuze goederen en bestaande, aangeduide overige vormen van detailhandel.

Met deze limitatieve lijst in combinatie met de definitie is nieuwvestiging van de genoemde detailhandel in meubels, sanitair en tegels uitgesloten.

2. Toestaan van categorie 2 bedrijvigheid in geval van nieuwvestiging, voor de gebieden ten zuiden van de Collseweg en ten oosten van de Collse Hoefdijk, dient te worden voorkomen.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt overgenomen. Dit leidt ertoe dat bestaande bedrijven in categorie 2 binnen dit gebied specifiek worden aangeduid op de kaart.

3. Voor het gebied met bestemming 'Gemengde doeleinden' aan het oude lint Eeneind is in de doeleindenomschrijving ook 'detailhandel' opgenomen. De directie gaat er dus vanuit dat voor deze locatie volumineuze detailhandel niet is toegestaan.

Reactie gemeente

Dit is inderdaad de bedoeling maar was niet opgenomen. In de gebruiksbepaling is detailhandel in volumineuze goederen opgenomen als strijdig gebruik.

4. Het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen in het gebied Molenkampen dient beter onderbouwd te worden.

Reactie gemeente

Het gedeelte van het bedrijventerrein gelegen aan de Molenkamp heeft een bijzondere positie op het bedrijventerrein. Enerzijds is het onderdeel van het bedrijventerrein met bedrijfspanden en bedrijfswoningen, anderzijds vormt dit deel de overgang tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende Dommeldal. Dit vraagt een specifieke benadering, aangezien een geleidelijke overgang tussen het bedrijventerrein en het Dommeldal gewenst is. Uit de vooroverlegreactie blijkt dat de PPC ook voorrang geeft aan een geleidelijke overgang van het bedrijventerrein naar het Dommeldal ten opzichte van het beleidsuitgangspunt van intensivering van het bedrijventerrein. Teneinde dit te bereiken is voor dit gebied inmiddels de vigerende bestemmingsplanregeling opgenomen. Zie hiervoor ook de beantwoording onder Ruimtelijke aspecten onder 1. Dit houdt in dat een lagere bebouwingshoogte is gekozen en dat een lager bebouwingspercentage geldt dan in het voorontwerp was opgenomen. Binnen dit beeld van kleinschalige bebouwing zijn ook bedrijfswoningen passend; bedrijfswoningen dragen ertoe bij dat bedrijfsgebouwen in het algemeen minder grootschalig zullen worden opgezet.

Om tegemoet te komen aan het beleidsuitgangspunt van intensivering van bedrijventerreinen is de regeling ten aanzien van bedrijfswoningen aangepast. De zone op de kaart heeft een diepte van maximaal 15 m gekregen en op een klein deel wordt de perceelsgrens als begrenzing genomen, waarmee wordt voorkomen dat bedrijfswoningen achter op het perceel worden gesitueerd. Daarnaast zijn de bedrijfswoningen uitsluitend op de verdieping toegestaan.

Op de begane grond is de bedrijfsfunctie toegestaan of een kleinschalige activiteit in de vorm van een al dan niet publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Deze met de bedrijfsruimten geïntegreerde bovenwoningen, die niet los verhandelbaar zijn, nemen daarmee geen extra oppervlakte in beslag.

Voor de volledigheid verwijst de gemeente hierbij ook naar de zienswijze van Mestac BA, als opgenomen in 12.3.1.

Ruimtelijke aspecten

1. Nadere afweging gevraagd van de mogelijkheden om eventuele beeldkwaliteitverbeteringen te realiseren m.b.t. het aangrenzende Dommeldal (in samenhang met natuurontwikkeling). De PPC wil stimuleren dat ruimte ontstaat voor afscherming van het bedrijventerrein van het Dommeldal door beperking van de bouwmogelijkheden tot louter de conservering van de huidige bouwmogelijkheden.

Reactie gemeente

De gemeente onderkent dat in het bestemmingsplan geen uitspraak wordt gedaan over mogelijke ontwikkelingen binnen het Dommeldal. Het Dommeldal is ook in zijn geheel gelegen buiten de begrenzingen van dit plan. In het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied is het Dommeldal bestemd als agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde. Het gemeentelijk beleid inzake de Dommel is daarnaast vastgelegd in de integrale natuurvisie 'Dommeldal uit de verf'. Hierbij staat de ontwikkeling van het Dommeldal als Ecologische Hoofdstructuur centraal. Binnen deze EHS wordt ook een plaats geboden aan de cultuurhistorische aspecten van het gebied alsmede het recreatief medegebruik.

De bebouwingsmogelijkheden zijn aangepast conform de vigerende bestemmingsregeling. Dit houdt in dat een lagere maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen en een lager bebouwingspercentage. Hierdoor ontstaat ruimte op de percelen om bij te dragen aan een afscherming van het bedrijventerrein ten opzichte van het Dommeldal.

2. Aan bouwlocatie Nuenen-West wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed, terwijl er toch relaties kunnen zijn ten aanzien van ontwikkelingen aldaar, aangezien dit gebied zich uitstrekt tot de kern Eeneind. Gevraagd wordt om aandacht te besteden aan de mogelijke relatie met ontwikkelingen in Nuenen-West.

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat inderdaad geen aandacht is besteed aan de bouwlocatie Nuenen-West. Derhalve is in de toelichting paragraaf 4.4. opgenomen, waarin wordt ingegaan op de relatie met Nuenen-West. Daarin is het volgende opgenomen: In het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Nuenen-West is, rekening houdend met de opgave om in Nuenen-West circa 2.200 woningen en een voorzieningencluster te realiseren alsmede de gemeentelijke ambitie om daarbij een dorps woonmilieu te realiseren, buiten de grenzen getreden van het oorspronkelijk aangewezen plangebied. Dit zou er in de toekomst toe kunnen leiden dat ook ten zuiden van de Helmondweg, richting de kern van Eeneind, bebouwing zal worden gerealiseerd. Of daarvan ook daadwerkelijk sprake zal zijn en het moment en de wijze waarop dat vormgegeven zal worden is op dit moment echter nog niet zeker. Vooralsnog is het de bedoeling dat het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan voor zover gelegen binnen het oorspronkelijke gebied waarvoor een voorkeursrecht geldt op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten – WVG-gebied genaamd – (het gebied ten noorden van de Helmondweg) zal worden doorvertaald naar een bestemmingsplan en dat voor de gebieden buiten dat oorspronkelijke WVG-gebied (incl. het gebied ten zuiden van de Helmondweg) op het nivo van structuurvisie/structuurplan volgende stappen worden voorzien. Daarbij en op dat moment zal uiteraard bezien worden op welke wijze bij dergelijke plannen ingespeeld kan danwel moet worden op de daar al aanwezige bestaande bebouwing. Daarvoor is het nu voorliggende actualiseringsplan echter niet bedoeld.

3. De passage in paragraaf 5.1 ten aanzien van parkeervoorzieningen is niet duidelijk wat betreft motivering van de directe positieve bestemming; nadere motivering nodig volgens de 'nee, tenzij' benadering en compensatie. Zonder duidelijke motivering is deze bestemming niet aanvaardbaar.

Reactie gemeente

De ecologische hoofdstructuur is op landelijk niveau vastgesteld en in de Nota Ruimte opgenomen. De provincie Noord-Brabant heeft de Groene Hoofdstructuur opgenomen in het Streekplan 2002. Omdat de streekplankaart een schaal heeft van 1:100.000 heeft de provincie zogenaamde werkkaarten opgesteld met een schaalniveau van 1:25.000. Deze kaarten hebben echter geen juridische status. De toetsing aan de GHS geschiedt aan de hand van de Streekplankaart. De exacte grens van de GHS op deze locatie is niet te herleiden van de Streekplankaart. De begrenzing van bestemmingen dient plaats te vinden in het gemeentelijke bestemmingsplan. Bij deze begrenzing dient rekening gehouden te worden met de feitelijke situatie in het veld. Hierbij kunnen verschuivingen ten opzichte van de werkkaarten van 25 meter optreden. Deze werkwijze wordt ook aangehouden bij het Besluit tot vaststelling van de EHS voor de Wet ammoniak en veehouderij in Noord-Brabant

(GS 5 juli 2005, kenmerk 1111110). De feitelijke situatie is dat er al geparkeerd wordt. De gemeente effectueert daarom de mogelijkheid deze bestemming op te nemen en houdt hierbij de 25 meter verschuivingsruimte aan.

Cultuurhistorie en archeologie

1. Oude Cultuurhistorische Waardenkaart vervangen door nieuwe.

Reactie gemeente

De nieuwe Cultuurhistorische Waardenkaart is nu ingevoegd.

2. Nadere aandacht is nodig voor de indicatieve archeologische waarden. De directie adviseert om door middel van inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek het bodemarchief in beeld te brengen en om aangetroffen archeologische waarden planologisch te beschermen, dan wel veilig te stellen door een opgraving.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de provinciale beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" gevolgd. Hierin wordt ten aanzien van bedrijventerreinen veel aandacht gevraagd voor intensiever ruimtegebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Voor dit bestemmingsplan is dit voor bepaalde delen onder andere tot uitdrukking gekomen in een hoger bebouwingspercentage. Voor de gronden ten zuiden van de spoorlijn en ten westen van de Collse Hoefdijk geldt hetzelfde bebouwingspercentage als in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. In de diverse vigerende bestemmingsplannen van dit bedrijventerrein was de situering van de bebouwing niet vastgelegd; ook al gold er een lager bebouwingspercentage, de bebouwing zou op iedere willekeurige plek op het perceel kunnen worden gesitueerd. Een verhoging van het bebouwingspercentage heeft daarmee niet tot gevolg dat nu delen van de percelen kunnen worden bebouwd die eerder niet konden worden bebouwd. Daarnaast betreft het een bestaand bedrijventerrein en zijn de gronden op dit bedrijventerrein al geroerd. Eventuele archeologische waarden zijn daarmee al verstoord. Revitalisering en intensivering hebben daarop geen invloed gehad. Inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek en eventueel een planologische bescherming van archeologische waarden achten wij dan ook niet doelmatig. Ter bescherming van de niet geroerde gronden op het bedrijventerrein is de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" opgenomen. Dit betreft de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" en "Agrarisch randgebied".

3. Ten aanzien van het cultuurhistorisch ensemble van de stationsnederzetting Eeneind mist de directie duidelijkheid over in hoeverre, wanneer en hoe de gemeente de intentie waar wil maken om de stationsnederzetting de status van beschermd dorpsgezicht te

geven. Het bestemmingsplan is juist een geschikt instrument om bescherming van dorpsgezichten te waarborgen.

Reactie gemeente

Dit advies is overgenomen. De gemeente is van mening dat alhoewel op dit moment nog geen sprake is van een concrete aanwijzing als beschermd dorpsgezicht het wel wenselijk is om het gebied in het bestemmingsplan een beschermde status te geven. In de voorschriften en op de kaart is een dubbelbestemming Beschermd dorpsgezicht opgenomen, waarin de bescherming van het gebied is gewaarborgd. Dit bestemmingsplan kan – na aanwijzing als beschermd dorpsgezicht – dan ook worden beschouwd als het bestemmingsplan dat voorziet in de bescherming van het dorpsgezicht, zoals het bepaalde in artikel 36 lid 1 Monumentenwet 1988 dat vereist. In de toelichting is een redengevende beschrijving van het gebied opgenomen.

4. De directie geeft in overweging om de historisch-bouwkundige waarden van het MIP-pand Oudedijk 6, zoals aangeduid op de CHW, te beschermen.

Reactie gemeente

Dit advies is overgenomen. Het MIP-pand is op de kaart aangeduid als "beeldbepalend pand". Daarnaast is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beeldbepalende pand. In de voorschriften is ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen om sloop van het beeldbepalende pand te kunnen afwegen.

5. De directie geeft in overweging om de laanbeplanting langs Eeneind en Oude Dijk op de plankaart aan te duiden als 'waardevolle boom'.

Reactie gemeente

Dit is conform het verzoek op de kaart opgenomen.

Verkeers- en milieuaspecten

1. Geadviseerd wordt om in paragraaf 6.4 Parkeren specifiek in te gaan op de situatie in het plangebied.

Reactie gemeente

De volgende passage is in de toelichting opgenomen. De omgeving van de Collseweg kent een parkeerdruk. Om deze druk te verlichten wordt in het plan van het autobedrijf (zoals dat in de bijlage is opgenomen) ook voorzien in extra openbare parkeerplaatsen voor personenauto's. Deze parkeerplaatsen ten behoeve van het algemeen nut zijn openbaar toegankelijk en dienen ter verlichting van de druk op de omgeving, ook 's avonds en 's nachts. Gebruikers van de panden gelegen aan Collseweg

28 en 30 hebben momenteel onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein en wensen in de nabijheid te kunnen parkeren. Het is de bedoeling dat men (mede) gebruik kan maken van de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Daarnaast ontstaat extra capaciteit voor activiteiten in de verdere omgeving. Daarbij wordt vooral gedacht aan de avondsituatie waarin het gebruik van de café/zaal aan de weg Eeneind extra parkeerplaatsen vraagt.

Voor het overige wordt voor het bedrijventerrein de regeling opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte.

2. In paragraaf 7.4 Bodem wordt onder waterbodems gesproken over zeven watergangen. Aanbevolen wordt de ligging met een kaartje te verduidelijken en aan te geven of een waterbodemonverontreiniging ruimtelijke consequenties heeft.

Reactie gemeente

De ligging van de watergangen wordt nu verduidelijkt door een kaartje. Er ligt slechts één onderzochte watergang uit het baggerplan in het plangebied in tegenstelling tot de eerder genoemde zeven watergangen. De ligging wordt weergegeven door middel van een kaartje waarop de betreffende locatie aan de stationsweg met T13 wordt aangeduid. Omdat deze watergang voldoet aan de toetsingswaarde heeft dit verder geen ruimtelijke consequenties.

3. In paragraaf 7.6 Externe veiligheid:

- Ter verduidelijking de risicoafstanden ten opzichte van het spoor en de A270 afzetten tegen de werkelijke afstand.
- Nadere onderbouwing op de stelling dat er geen overschrijding is van de oriënterende waarde van het groepsrisico t.g.v. de spoorlijn (gelet op de toegenomen bouw mogelijkheden op het bedrijventerrein).

Reactie gemeente

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over het water, de wegen en het spoor is beoordeeld. De intensiteiten van het vervoer over water en de weg zijn dermate laag dat als gevolg hiervan geen ruimtelijke belemmeringen gelden. Het spoortracé Eindhoven-Venlo loopt niet door of nabij grote woongebieden. De via RBM-II berekende plaatsgebonden- (PR) en groepsrisico (GR) voor 2006 (transportdata 2003) zijn erg laag. Het PR is nagenoeg "0" en het GR ligt met 0,26 ruim onder de oriënterende waarde (GR = 1,0). In de prognose voor 2010 wordt de ingebruikname van de Betuweroute duidelijk zichtbaar. Het transport ligt qua aard en omvang duidelijk lager. Er kan geen PR meer bepaald worden en het GR daalt naar afgerond 0,13. Er gelden derhalve geen ruimtelijke beperkingen. De meest recente ontwikkelingen geven aan dat het spoortracé Eindhoven-Venlo binnenkort als categorie 3 wordt gekenmerkt. Er gelden dan geen ruimtelijke beperkingen meer. Dit strookt voor de gemeente Nuenen met de berekende waarden.

4. Buisleidingen dienen aangegeven te worden.

Reactie gemeente

Ondergrondse buisleidingen

Op het grondgebied van de gemeente Nuenen bevinden zich de tracé's van een 3-tal ondergrondse aardgasleidingen en een 2-tal "andere leidingen". Voor deze laatste is het ministerie van Defensie verantwoordelijk. De hoge druk aardgasleiding ter hoogte van Weversekanaaldijk (Wilhelminakanaal) kent mede door de omgeving geen beperkingen.

De leidingbeheerder (Gasunie) heeft leidinggegevens gestuurd waaruit bleek dat er op 78 meter ten oosten van de plangrens van noord naar zuid een tweetal leidingen liepen. Deze gegevens zijn door het RIVM doorgerekend om de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} te bepalen. Deze ligt op maximaal 75 meter uit de buitenste leiding. Uit het beleid dat de regering op dit formuleert blijkt dat de staatsecretaris streeft om het PR van 10^{-6} terug te dringen naar de waarden zoals die gehanteerd worden in de "Circulaire 1984". De "Circulaire 1984" hanteert voor een dergelijke situatie een afstand van 14 meter. Derhalve bestaat voor deze leidingstrook geen belemmering.

5. In paragraaf 7.7 van de toelichting wordt informatie verstrekt over de luchtkwaliteit in de gehele gemeente. Geadviseerd wordt om de conclusies over luchtkwaliteit te baseren op nieuwe berekeningen met Car. versie 5.0 en toe te spitsen op het plangebied in plaats van de hele gemeente.

Reactie gemeente

Door SRE is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in de gemeente Nuenen (rapportage Onderzoek luchtkwaliteit "gemeente Nuenen", 18 mei 2006). Met het CAR II-model, versie 5.0 zijn voor de gemeente Nuenen berekeningen uitgevoerd. De berekeningsresultaten zijn nu opgenomen in de toelichting.

6. De directie verzoekt om de uitkomsten van het overleg met het waterschap, in het kader van de watertoets, op te nemen in het vastgestelde plan.

Reactie gemeente

De uitkomsten zijn verwerkt (zie hiervoor bij vooroverlegreactie Waterschap).

Overige

1. De toelichting maakt melding van een dienstwoning die niet op de plankaart is aangeduid.

Reactie gemeente

In de toelichting werd ten onrechte melding gemaakt van een dienstwoning. De tekst is aangepast.

2. De directie adviseert om consistentie aan te brengen in de formulering van de vrijstellingsbepaling ten aanzien van recreatieve voorzieningen in de bestemmingen Woondoeleinden en Gemengde doeleinden.

Reactie gemeente

De formulering van de vrijstellingsbevoegdheden is nu consistent. Ter verduidelijking is een definitie opgenomen en zijn de voorwaarden aangescherpt. Nachtverblijf wordt hieronder niet begrepen.

3. In artikel 3.5. onder e. is als voorwaarde opgenomen dat de geluidsbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde niet mag overschrijden. Een dergelijke redactie is wellicht onnodig beperkend en sluit vaststelling van een hogere grenswaarde uit. De directie adviseert in artikel 3.5 op te nemen dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de vereisten van de Wet geluidhinder.

Reactie gemeente

In het geval dat nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden toegestaan is geluid een belangrijke factor en zal aan de geldende normen moeten worden voldaan. In dit plan kunnen nieuwe woningen via wijziging worden toegestaan.

Eén van de voorwaarden is dat onderzoek naar de geluidsbelasting wordt gedaan. De geluidbelasting zal de voorkeursgrenswaarde niet mogen overschrijden, aangezien bij de vaststelling geen ontheffing hiervan zal zijn verleend. Als uit onderzoek blijkt dat wel sprake is van een overschrijding, dan is het opstellen van een wijzigingsplan niet mogelijk, maar zal via een artikel 19 WRO-procedure de woningbouw mogelijk gemaakt moeten worden.

Verder zullen de bestaande geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidwallen gehandhaafd blijven en mogelijk worden opgehoogd. Deze uitleg is toegevoegd aan de paragraaf Geluidhinder (7.3.) in de toelichting.

4. Het is gewenst om in de doeleindenomschrijving van de bestemming "Spoorwegdoeleinden" water op te nemen in verband met mogelijk voorkomende sloten binnen de bestemming.

Reactie gemeente

Dit advies is opgevolgd.

5. Op de kaart wordt geadviseerd de aanduiding Db (detailhandel – bakker) van de kaart te verwijderen, aangezien het een industriële bakker betreft en detailhandel niet plaatsvindt.

Reactie gemeente

De aanduiding is vervangen door de aanduiding Bf (broodfabriek), aangezien het een bedrijf is dat in een lagere milieucategorie voorkomt, dan op grond van de in de bijlage opgenomen bedrijvenlijst is toegestaan. Op deze manier worden bestaande rechten gewaarborgd.

6. Uit oogpunt van juridische objectiveerbaarheid is het wenselijk om "e.d." in de doeleindenomschrijvingen te vervangen door "bijvoorbeeld".

Reactie gemeente

De zinsnede "e.d." is uit de doeleindenomschrijving verwijderd.

7. Verzoek een letteraanduiding op de kaart op te nemen, zoals ook is aangegeven in de toelichting.

Reactie gemeente

Dit verzoek is ingewilligd.

8. Geadviseerd wordt het bestemmingsplan digitaal te maken en aan te passen aan de SVBP 2006.

Reactie gemeente

Dit bestemmingsplan betreft een imro-gecodeerd bestemmingsplan, volgens IMRO 2003. Zodra de convertor naar IMRO 2006 beschikbaar komt, kan het bestemmingsplan technisch worden omgezet naar IMRO 2006. Naar verwachting zal vanaf 1 januari 2008 de Wro in werking treden. Hierin wordt inderdaad geregeld dat het bestemmingsplan digitaal vastgesteld gaat worden. Ook zal waarschijnlijk in het Bro de regeling van SVBP 2006 worden opgenomen. De SVBP 2006 geldt op dit moment nog als advies en kan nog niet bindend worden voorgeschreven. De gemeente Nuenen is al geruime tijd bezig met standaardisering en digitalisering van de bestemmingsplannen van de kernen binnen de gemeente. De gemeente hecht derhalve meer waarde aan standaardisering binnen de gemeente zelf dan aan conformering aan SVBP 2006. Digitale raadpleegbaarheid van de plannen wordt hoog aangeschreven binnen de gemeente en daaraan voldoen de nieuwe actualiseringsplannen, waaronder dit bestemmingsplan Eeneind.

12.2.8. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

De overlegpartner geeft aan dat er ten aanzien van het plan geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

12.2.9. Waterschap De Dommel, Boxtel

De overlegpartner heeft ten aanzien van een vijftal punten opmerkingen:

1. In hoofdstuk 2 van de toelichting is het waterschapsbeleid niet verwoord. Het waterschap stelt voor de hoofdlijnen van de volgende beleidsstukken op te nemen en daarbij de uitgangspunten van hydrologisch neutraal bouwen mee te nemen:
 - Beleidsnota stedelijk water
 - Kadernota stedelijk water

Reactie gemeente

De hoofdlijnen, voor zover van toepassing, van de genoemde beleidsstukken zijn verwerkt in de toelichting in hoofdstuk 8.

2. In hoofdstuk 8 van de toelichting (waterhuishouding) worden randvoorwaarden en uitgangspunten van het waterschap ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen buiten beschouwing gelaten. Alleen onderzoek naar mogelijkheden voor een gescheiden riolering bij nieuwe ontwikkelingen is onvoldoende en niet conform ons beleid en de WB21 trits.

Reactie gemeente

De uitgangspunten van hydrologisch neutraal bouwen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 in paragraaf 8.1. Met hydrologisch neutraal bouwen wordt het principe bedoeld dat ondanks stedelijke uitbreiding de afvoer van hemelwater uit het gebied niet versneld mag toenemen. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' (WB21 trits) is hierbij het uitgangspunt. Voor stedelijke gebieden en bedrijventerreinen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, betekent dit dat voorkomen moet worden dat met het realiseren van plannen regenwater sneller uit een gebied wordt afgevoerd dan dat dit momenteel het geval is.

3. In artikel 10 van de voorschriften (groenvoorzieningen) dient, waar van toepassing, opgenomen te worden dat langs A-watergangen van het waterschap een obstakelvrije zone van 4m breed aanwezig moet zijn.

Reactie gemeente

In het plangebied zijn geen A-watergangen aanwezig. Derhalve is geen aanpassing opgenomen.

4. In artikel 3.5 van de voorschriften dient opgenomen te worden dat bij activiteiten die uitbreiding van het verhard oppervlak tot gevolg hebben, compenserende maatregelen getroffen dienen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.

Reactie gemeente

Deze voorwaarde is opgenomen.

5. In de ruimtelijke karakteristiek in de toelichting wordt de huidige waterhuishoudkundige situatie niet beschreven. Aandacht dient besteed te worden aan het feit of er hoofdwatergangen in het plangebied liggen en of delen van in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied liggen.

Reactie gemeente

Opgenomen in paragraaf 8.2

12.3. Inspraak schriftelijk

De volgende drie natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen hebben aanleiding gezien om hun zienswijzen schriftelijk in te dienen. Alle reacties zijn binnen de termijn verzonden en zijn derhalve ontvankelijk verklaard.

<i>inboek nummer</i>	<i>verzend datum</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
2006 02892	06-07-2006	07-07-2006	A.A.M. Koeter namens Mestac BA	Eeneind 47		Nuenen
2006 02955	12-07-2006	13-07-2006	Pivera B.V.	Kruisakker 8	5674 TZ	Nuenen
2006 02578	08-06-2006	09-06-2006	H.P.A. van Ansem	Molenkamp 20	5674 TJ	Nuenen

12.3.1. A.M.M. Koeter namens Mestac BA

Inspraakreactie

De inspreker geeft zijn zienswijze op één punt:

1. De inspreker verzoekt de huidige bestemming 'woningen, kleine bedrijven toegestaan' in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. In plaats van de in het voorontwerp opgenomen bestemming 'bedrijfventerrein'.

Reactie gemeente

Het provinciale beleid sluit woningen op bedrijfventerreinen uit, aangezien dit leidt tot beperking van de bedrijfsactiviteiten op omliggende percelen en tot inefficiënt ruimtegebruik van het bedrijfventerrein. Deze inspraakreactie moet in breder verband worden gezien; niet alleen voor dit specifieke perceel, maar voor het oude lint Eeneind als geheel. Hieronder wordt beargumenteerd met welke reden deze uitzondering op dit provinciale beleid wellicht bespreekbaar kan worden gemaakt.

Eenzijds betreft het oude lint Eeneind (verlengt met een klein deel Den Binnen) een deel van het bedrijfventerrein waar vanuit de historie reeds veel bedrijfswoningen voorkomen en van toename van de milieuhinder nauwelijks sprake is. Anderzijds betreft het met de bedrijfsruimten geïntegreerde bovenwoningen, die niet los verhandelbaar zijn en geen extra oppervlakte in beslag nemen.

Ruimtelijk is een kenmerk van de omgeving, dat de woonfunctie zich oriënteert op / is gelegen aan de openbare straten in het gebied. Bedrijfswoningen die achterop een perceel zijn gesitueerd leiden tot ongewenste, achteraf gelegen woningen en een milieubeperking die onnodig ver het bedrijfsterrein indringt.

Om dit te voorkomen is op de kaart de "zone woon-/ werkcombinatie" opgenomen met een beperking van de diepte tot maximaal 15 m. .Deze zone is afgestemd op de door de bestaande woningen bepaalde rooilijn.

Teneinde een consequente regeling op te nemen, is bovengenoemde regeling ook opgenomen voor de percelen aan Molenkamp.

Met bovengenoemde regeling wordt grotendeels tegemoetgekomen aan de inspraakreactie.

12.3.2. Pivera B.V.

Inspraakreactie

De inspreker – namens Pivera B.V. P.J.M. Verhappen – geeft zijn zienswijze op een één punt:

1. De inspreker verzoekt om de mogelijkheid van een bedrijfswoning mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hij wijst hierbij op een in het verleden verleende bouwvergunning. In het voorontwerp-bestemmingsplan is voor het perceel Kruisakker 8 geen aanduiding BW (bedrijfswoning) opgenomen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het door de betrokkene ingediend schetsplan en de door hem overlegde stukken heeft het college medewerking toegezegd voor verbouwing van het in het verleden vergunde woonhuis. Vanuit die gedachte is door de gemeente voor dit perceel in het bestemmingsplan de toevoeging BW (bedrijfswoning) opgenomen.

12.3.3. H.P.A. van Ansem

Inspraakreactie

De inspreker geeft zijn zienswijze op enkele punten:

1. De inspreker maakt bezwaar tegen de in het voorontwerp opgenomen mogelijkheid om tussen de percelen Molenkamp 14/16 en 18/20 een extra kavel te realiseren. De inspreker is woonachtig aan Molenkamp 20.

Reactie gemeente

Op het perceel gelegen naast 14/16 en 18/20 aan Molenkamp zijn inderdaad nog bouwmogelijkheden. Het provinciale uitgangspunt is dat bedrijventerreinen zo intensief mogelijk moeten worden gebruikt en bebouwd, zodat niet onnodig veel bedrijventerreinen benodigd zijn.

Aan de intensivering van bebouwing zijn wel beperkingen gesteld door het opnemen van een bebouwingspercentage van 80% (artikel 7.3.3.) dat geldt voor het bouwvlak en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 m (artikel 7.3.2. onder b).

Het betreffende perceel heeft een breedte van 13 m. Bij het aanhouden van een verplichte afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden, kan een gebouw een maximale breedte hebben van 7 m. In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan (artikel 7.4.3.).

Uit een uitgebracht advies over het verlenen van vrijstelling voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor dit betreffende perceel blijkt dat gelet op de bestaande toestand en de oriëntatie van de belendingen aan beide zijden van de nieuwbouw een zekere afstand tot de perceelsgrens noodzakelijk is en zeker geen bebouwing van 2 bouwlagen in de perceelsgrens kan worden toegestaan. Ook dient de rooilijn aan de voorzijde niet te worden overschreden. Een bouwplan zal rekening moet houden met de belendingen.

2. Verzocht wordt het betreffende perceel in te richten als weg en parkeerplaatsen, teneinde hiervan gebruik te kunnen maken voor de bereikbaarheid van het eigen perceel.

Reactie gemeente

In het verleden is sprake geweest van een mogelijke doortrekking van de weg Molenkamp in verband met mogelijke herverkaveling van achterliggend terrein). In de praktijk is van een concrete behoefte echter niet(s) gebleken. Om die reden en om reden van het bovenstaande (intensiveringsgedachte) hebben de gronden nu de bestemming "bedrijventerrein" gekregen. Bij de inrichting van het terrein Molenkamp is overigens zorggedragen voor ontsluitingsmogelijkheden van alle binnen dat gebied aanwezige (mogelijke) kavels. Het perceel van betrokkene is op dit moment ook bereikbaar vanaf de aanwezige weg. De aanleg van een weg over betreffend perceel ligt derhalve niet voor de hand.

3. De eigenaar hanteert niet de erfgrans die tussen de gemeente en inspreker is bepaald bij verkoop.

Reactie gemeente

De erfgrans wordt bepaald door de koopakte en de daarbij behorende kadastrale gegevens. Dit valt niet binnen de bevoegdheden van een gemeentelijk bestuursorgaan.

4. Verzoek om handhaving teneinde het illegale gebruik voor opslag te beëindigen.

Reactie gemeente

In dit kader worden geen uitspraken gedaan over bestuursrechtelijke handhavingszaken. Deze inspraakreactie zal worden doorgegeven aan de betreffende afdeling en worden behandeld als verzoek om handhaving.

12.4. Inspraak mondeling

12.4.1. Mulakkers 11

Ondergrond op plankaart klopt niet, in de praktijk is meer bebouwing aanwezig.

Reactie gemeente

Kadastrale ondergronden geven niet altijd de werkelijke situatie weer. Dit heeft geen consequenties voor eventueel bestaande bebouwing.

12.4.2. Oude Dijk 3

Bewoner(s) wijzen op brief die ze in het kader van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied hebben gestuurd over achter op hun perceel aanwezige bebouwing.

Reactie gemeente

De bebouwing is gesitueerd buiten de begrenzingen van het bestemmingsplan "Eeneind". Problematiek wordt meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

Bij het vaststellen van de plangrens is met name gekeken naar de achtertuinsituatie. Het bijgebouw staat op een afstand van 80 meter van het woonhuis. Hierdoor is er geen sprake van een bijgebouw behorend bij de woning maar van een veldschuur. De plangrens behoeft hiervoor niet te worden aangepast. Derhalve leidt dit niet tot een aanpassing van dit bestemmingsplan.

12.4.3. Eeuw Driessestraat 21-23

Gevraagd wordt om breedte van het bouwvlak voor nr. 21 gelijk te trekken met nr. 23. Ook wordt gevraagd of diepte kan worden vergroot.

Reactie gemeente

In het algemeen zijn de bouwvlakken niet strak op de zijgevel begrensd. In dit geval is dit wel gebeurd. Ruimtelijk en stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het bouwvlak te verbreden, conform het bouwvlak van het naastgelegen perceel (nr. 23). Voor wat betreft de diepte is relevant dat de woning uit één bouwlaag met een kap bestaat. Met een uitbreiding van de diepte van de woning over de volledige hoogte vindt geen onevenredige aantasting van het naastgelegen perceel plaats.

12.4.4. *Den Binnen 21*

Aan de Den Binnen 21 is een bedrijfswoning aanwezig (met vergunning). Staat niet op plankaart vermeld.

Reactie gemeente

De bedrijfswoning is op de plankaart aangeduid.

12.4.5. *Eeneind 29a*

Op het perceel Eeneind 29a (oude diepvrieshuisje) staat de vermelding BW. Dit klopt niet.

Reactie gemeente

Dit betreft inderdaad geen bedrijfswoning. De plankaart is hierop aangepast.

12.4.6. *Molenkampen ongenummerd (gelegen tussen 14/16 en 18/20)*

Bezwaar wordt gemaakt tegen de op grond van het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte realisering van bebouwing op dit perceel (zie ook brieven van 1 mei 2006).

Reactie gemeente

Zie schriftelijke inspraakreacties H.P.A. van Ansem.

12.4.7. *Collseweg 38*

Aangegeven wordt dat hier tent- en standbouwer is gevestigd (met onder de hoogspanningsleiding buitenopslag). Ook wordt gewezen op aanduiding Ov in (deel van de) GHS.

Reactie gemeente

Volgens de bij de gemeente bekende gegevens is hier een zeilen-, tenten- en dekkledenfabriek gevestigd. Op de reactie over de buitenopslag in deels GHS wordt uitgebreid ingegaan bij de bespreking van de reactie van de provincie onder kopje Ruimtelijke aspecten, onderdeel 1.

12.4.8. *Groenstrook*

Wordt de op de plankaart aangegeven groenstrook ook als zodanig ingericht?

Reactie gemeente

Hierbij wordt bedoeld op het braakliggende stuk onder de hoogspanningsleidingen op het bedrijventerrein. Inmiddels zijn deze gronden verkocht. De voorgestane ontwikkeling van een autoshowroom en oefenruimte voor een muziekgezelschap worden in dit bestemmingsplan mogelijk

gemaakt. Dit heeft geleid tot een bestemmingswijziging van Groenvoorzieningen in Bedrijventerrein.

12.4.9. Gemeenschapshuis

Aandacht wordt gevraagd voor het parkeren bij het gemeenschapshuis.

Reactie gemeente

De parkeerbehoefte bij gemeenschapshuis Enode zal met pieken gepaard gaan. In een ruim opgezet dorp als Eeneind zal deze piekbelasting toch wel opgelost moeten kunnen worden met de huidige parkeervoorzieningen. Binnen alle plannen is gekozen om alleen de zeer waardevolle groenplekken te bestemmen met 'groenvoorzieningen'. Om hiervan nu af te wijken ten behoeve van het parkeren zou afbreuk doen aan de uitgangsgedachte, namelijk alleen het waardevolle groen bestemmen. Wanneer gekozen wordt om hierin parkeervoorzieningen te treffen, zal dit waarschijnlijk permanent gebruikt gaan worden, waar dit nu nog niet het geval is. Derhalve is geen uitbreiding van het aantal parkeervoorzieningen opgenomen.

12.5. Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van voorontwerp

De volgende ambtelijke wijzigingen worden in het bestemmingsplan doorgevoerd:

1. Maatvoering gedenktekens opgenomen in de bestemming "groenvoorzieningen"..
2. Oude Dijk 1 betreft de bouwwijze V in plaats van VR. Dit betreft een aanpassing van de plankaart.
3. Den Binnen 23 is geen hoveniersbedrijf meer. Aanduiding is van de kaart verwijderd.
4. Oude Dijk 17-25: de bouwhoogte is verhoogd en is nu conform de vigerende regeling opgenomen. Voor de bouwwijze VR was het bouwvlak te ondiep getekend. Nu is aansluiting gezocht op de diepte van in de nabijheid gelegen bouwvlakken met de aanduiding VR.
5. Een aantal bestaande bedrijfswoningen zijn onterecht niet op de plankaart opgenomen, of op de verkeerde locatie op het perceel. Het betreft de volgende percelen: Kruisakker 9 en 11.
6. Definitie bedrijfsvloeroppervlak is opgenomen in artikel 1 onder j.
7. In 3.2.1. is meldingsplichtig verwijderd, omdat hiermee de regeling niet uitvoerbaar zou zijn. Iedere bedrijfsactiviteit is of vergunningplichtig of meldingsplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. Dit heeft ook geleid tot een aanpassing in de

juridische toelichting.

8. 3.3.5. onder a

De regeling is aangepast zodat dit van toepassing is op bijgebouwen, zijdelingse aan- en uitbouwen en zijdelingse overkappingen. Hiermee worden erkers e.d. voor de voorgevel, maar binnen het "bouwvlak hoofdgebouwen" mogelijk gemaakt.

9. 1.gg overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en met maximaal één gesloten – al dan niet eigen – wand;
De definitie is aangepast, zodat alles wat een dak heeft en geen gebouw is, hieronder valt.

10. 3.3.3. en 4.3.3. halfvrijstaand

De laatste zin uit de bepaling "halfvrijstaand" is verwijderd. Het betreft de volgende zin: "Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m van de aan het openbare gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd." Op de plankaart is door middel van de vlakverdeling (bouwvlak hoofdgebouwen, bouwvlak bijgebouwen en tuin) aangegeven waar bebouwing gewenst is en welke vorm van bebouwing. Deze regeling zou daarmee de kaart te niet doen.

11. 3.3.5. onder b

Voor de bebouwde oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen worden alleen de gebouwen in het "bouwvlak hoofdgebouwen" en het "bouwvlak bijgebouwen" meegeteld. De kleinere gebouwen die via vrijstelling in de "tuin" mogen worden gebouwd en de bestaande gebouwen worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte.

12. Bouwvlakken verruimd van de volgende adressen:

Eeuwdriessenstraat 3-3a, 21-23 en 2 t/m 8 en Eeneind 34
De bovengenoemde woningen hebben een bouwvlak dat 7 of 8 m diep is. Dit zijn vrij ondiepe woningen. De genoemde woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Met een uitbreiding van de diepte van de woning over de volledige hoogte vindt geen onevenredige aantasting van het naastgelegen perceel plaats. Derhalve zijn de bouwvlakken verdiept naar 10 m.

13. In de toelichting zijn de paragrafen Externe veiligheid, luchtkwaliteit en het hoofdstuk waterhuishouding aangepast aan de overige in procedure zijnde actualiseringsplannen. Gaandeweg de procedure van het onderhavige bestemmingsplan is de inhoud van die paragrafen veranderd. De conclusies zijn niet veranderd.

14. Bij bestemmingsplan Gerwen vraagt het Waterschap in artikel 3.5 van de voorschriften op te nemen dat bij activiteiten die uitbreiding van het verharde oppervlak tot gevolg hebben, compenserende maatregelen getroffen dienen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen. Dit verzoek is in alle actualiseringsplannen opgenomen.
15. Eeneind 17 en 19. Naar aanleiding van een bouwplan met betrekking tot Eeneind 19 is de voorgevelrooilijn van genoemde twee percelen naar voren verplaatst.

13. TER VISIELEGGING

13.1. Inleiding

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de zienswijzen en adviezen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan en geeft tevens aan op welke wijze met de zienswijzen wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het vast te stellen ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Eeneind' heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 13 april 2007, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Binnen de bovenstaande periode zijn twee schriftelijke reacties ontvangen. De reacties zijn in de volgende paragraaf samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente. Daarnaast worden enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

13.2. Ter visielegging

De volgende twee natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen hebben aanleiding gezien om hun zienswijzen schriftelijk in te dienen. Alle reacties zijn binnen de termijn verzonden en zijn derhalve ontvankelijk verklaard.

<i>inboek nummer</i>	<i>verzend datum</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
2007 02154	09-05-2007	11-05-2007	M.L. Timmer – Bouwkundig adviseur namens H.P.A. van Ansem	Molenkamp 20	5674 TJ	Nuenen
2007 02210	14-05-2007	16-05-2007	Advocatenkantoor Dorn c.s. namens J.A. Bemelmans	Stationsweg 10	5674 TZ	Nuenen

13.2.1. *Advocatenkantoor Dorn c.s., Bogardeind 151, 5664 ED Geldrop, namens de heer J.A. Bemelmans, Stationsweg 10, 5674 TZ Nuenen*

De zienswijze heeft betrekking op het volgende:

1. Er bestaat bezwaar tegen het zonder meer (en dus niet in vorm van een vrijstelling) toestaan van detailhandel in volumineuze goederen. Daarbij wordt in de voorschriften een beperking gemist die wel in toelichting is opgenomen dat meubels, sanitair en tegels e.d. niet zijn toegestaan.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar de reactie van de gemeente op de vooroverlegreactie van de provincie in 12.2.1., kopje Bedrijventerrein, onder 1. Nieuwe vormen van detailhandel in volumineuze goederen zijn slechts toegestaan met vrijstelling. Grotendeels is dit een continuering van de regeling in het vigerende bestemmingsplan, Bestemmingsplan Industrieterrein Eeneind. Voor een deel vindt aanpassing plaats van de voorschriften en de plankaart, waar deze mogelijkheid vigerend nog niet werd geboden. Het betreft een deel van de gronden, grenzend aan het spoor en omsloten door de straten Den Binnen en Eeneind.

De definitie van detailhandel in volumineuze goederen luidt: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten en grove bouwmaterialen. De omvang van het artikel is daarmee bepalend. De gemeente begrijpt dat dit een discussiepunt kan vormen en derhalve zal in de specifieke gebruiksbepaling detailhandel in meubels, sanitair en tegels expliciet worden uitgesloten.

2. Er bestaat bezwaar tegen het feit dat middels het opnemen van mogelijkheid tot volumineuze detailhandel voor gehele bedrijventerrein een legalisatie zal plaatsvinden van de in de directe nabijheid van appellant (illegaal) plaatsvindende handel in oude automobielen.

Reactie gemeente

Dit is onjuist. Voor de reactie op het toestaan van volumineuze detailhandel op het gehele bedrijventerrein wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. Het bestemmingsplan kent alleen een positieve regeling voor detailhandel in volumineuze goederen voor plekken die op de plankaart zijn aangegeven. Dit betreffen locaties waar al detailhandelsactiviteiten legaal worden uitgeoefend. Voor het betreffende perceel is dit niet het geval, zodat die situatie met dit bestemmingsplan dus niet kan worden gelegaliseerd.

13.2.2. M.L. Timmer Bouwkundig adviseur, Beethovenlaan 8, 2626 RP Delft, namens de heer H.P.A. van Ansem, Molenkamp 20, 5674 TJ Nuenen.

1. Voorgestelde infrastructuur en bestemming grond komen niet overeen met de bij de eigendomsovereenkomst door gemeente verstrekte stukken.

Reactie gemeente

Bedoelde overeenkomst was er een tussen derdepartijen. Gemeente was daar slechts bij betrokken vanuit de mogelijke inrichting van het gebied. Daartoe zijn toen bepaalde tekeningen overgelegd waarbij een

doortrekking van de weg op het betreffende perceel was aangegeven, dit met het oog op een eventuele ontsluiting (en mogelijke ontwikkeling van) het achtergelegen terrein. In het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Eeneind (herziening Kruisakker/Collseweg)" zoals dat medio oktober 1997 de procedure van vooroverleg en inspraak is ingebracht is die mogelijkheid echter niet meegenomen. Voor zover dat nu kan worden nagegaan had dat te maken met het ontbreken van de behoefte bij de eigena(a)r(en) van aangrenzende terrein(en). Nu van een daadwerkelijke behoefte daartoe ook sindsdien (speelde ongeveer 10 jaar geleden) niets is gebleken is bij het opstellen van het huidige plan er voor gekozen om onderhavig perceel te bestemmen tot bedrijventerrein.

2. Het aan de noordzijde van het perceel van appellant gelegen perceel heeft geen verbindingsweg met de openbare weg en is daarmee niet rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar. Appellant vreest voor het moeten dulden van een recht van overpad. Dit is haar het oordeel van appellant geen duurzaam alternatief voor de aanleg van een verbindingsweg tussen het bedoelde perceel en de openbare weg.

Reactie gemeente

Het perceel in kwestie is inderdaad niet rechtstreeks ontsloten op de openbare weg. In de praktijk is daarvoor middels de vestiging van een recht van overpad echter een oplossing gevonden. Daaraan kan nog worden toegevoegd dat op het perceel in kwestie slechts een schuurtje van beperkte afmetingen aanwezig is. Het gaat daarbij ook niet om een voor het verblijf van mensen aanwezig bouwwerk. Op grond daarvan is er geen sprake van de noodzaak van een in de gemeentelijke bouwverordening voorgeschreven verbindingsweg tussen dat bouwwerk en de openbare weg. Daarnaast wordt opgemerkt dat voor wat betreft de op grond van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsmogelijkheden (op het perceel) niet alleen het bestemmingsplan maar ook de gemeentelijke bouwverordening een toetsingscriterium vormt. Het niet voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening (voor wat betreft ontsluiting van een voor het verblijf van mensen bestemd bouwwerk) kan dus en zal leiden tot weigering van bouwvergunning(en). Daardoor kan er geen sprake zijn van een aan cliënt van appellant op te leggen verbindingsweg over zijn perceel. Daarbij komt nog dat een mogelijke rechtstreekse ontsluiting van het perceel in kwestie en/of een mogelijke herontwikkeling van het gebied in ruimtelijke zin niet afhankelijk is van de beschikbaarheid van het aan de kavel van cliënt van appellant grenzend perceel. Om die reden wordt er geen noodzaak aanwezig geacht om dat perceel te reserveren.

3. Grens aan de oostzijde van eigendom appellant is niet op juiste plaats weergegeven.

Reactie gemeente

Ondergrond die voor plankaarten wordt gebruikt kan incidenteel afwijken van feitelijke situatie doch heeft geen juridische consequentie. Plankaart is bedoeld om bestemmingen aan te duiden en doet geen uitspraken over eigendomsgrenzen; de ondergrond is slechts bedoeld ter verduidelijking.

4. De afmetingen van de kavel ten oosten van het perceel van appellant (dus perceel Morssink) zijn afwijkend van hetgeen is genoemd bij de eigendomsovereenkomst.

Reactie gemeente

De erfgrens wordt bepaald door de koopakte en de daarbij behorende kadastrale gegevens. Dit valt niet binnen de bevoegdheden van een gemeentelijk bestuursorgaan.

5. De afmetingen van de nieuwe kavel zijn onvoldoende groot om aan de in het ontwerp genoemde oppervlakte-eis voor een zelfstandig bedrijfskavel te voldoen.

Reactie gemeente

In ontwerp-bestemmingsplan wordt geen algemene kavelgrootte geëist. Ten aanzien van detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen wordt gesproken over een minimale omvang van het bedrijfsvloeroppervlakte, maar daarvan is in casu geen sprake. In het verleden is, ten tijde van de ontwikkeling van het gebied, wel sprake geweest van voorwaarden ten aanzien van de kavelgrootte. Die bepalingen zijn toen ook opgenomen in een voorontwerp-bestemmingsplan maar dat plan is nooit tot vaststelling gekomen. Rekeninghoudend met de huidige visie ten aanzien van het bedrijventerrein is geen minimale kavelgrootte opgenomen.

6. Het huidige gebruik van het perceel in kwestie is in strijd met zowel ontwerp-bestemmingsplan alsook voorgaande plan.

Reactie gemeente

De gemeente gaat ervan uit dat met het huidige gebruik wordt gedoeld op het gebruik als opslag. Dit is inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan worden regels gesteld waaraan buitenopslag moet voldoen. De onderhavige situatie voldoet daaraan niet. In casu betreft het een handhavingsaangelegenheid, die met dit bestemmingsplan niet wordt toegestaan.

13.3. Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van ontwerp

1. Kruisakker 14

Op blad 2 van de plankaart ontbrak voor het perceel Kruisakker 14 de aanduiding "detailhandel volumineus - auto's". Op onderhavig perceel is een garage (met showroom) Jansen gevestigd. Dit is aangepast op de plankaart.

2. Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In het onderhavige bestemmingsplan is een bepaling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld terreinafscheidingen). Deze bouwwerken zijn qua hoogte beperkt tot maximaal 2 meter. Pergola's zijn veelal hoger en zouden daarmee niet mogelijk zijn. Hiertoe zijn de voorschriften in de bestemming Woondoeleinden en Gemengde doeleinden aangepast en worden pergola's toegestaan met een maximale hoogte van 3 m. In de overige bestemmingen was de hoogtebepaling passend.

3. Voorgevelrooilijn

Aan de definitie van voorgevelrooilijn in artikel 1 is de bestemming "Gemengde doeleinden" toegevoegd, aangezien in deze bestemming ook het "bouwvlak bijgebouwen" wordt gebruikt.

4. Detailhandel in meubels, sanitair en tegels

Naar aanleiding van de zienswijze ten aanzien van detailhandel in meubels, sanitair en tegels, wordt naast de bestemming Bedrijventerrein, ook de bestemming Gemengde doeleinden op dit punt aangepast, vanwege onduidelijkheid over de reikwijdte van het begrip detailhandel in volumineuze goederen.

5. Aangezien binnen de bestemming Horeca niet kan worden voldaan aan de verplichting op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen te situeren, wordt deze bepaling verwijderd.

6. In principe is een grotere hoogte voor de voorgevel van erf- of terreinafscheidingen ongewenst voor het straatbeeld. Na afweging van het belang van de exploitatie van een horecabedrijf is geoordeeld dat een windscherm gewenst kan zijn. Derhalve is aan de bepaling in 6.3.3. toegevoegd dat windschermen ten behoeve van een terras met een hoogte van maximaal 1,5 m zijn toegestaan. Om een dergelijk windscherm in het straatbeeld aanvaardbaar te maken is hieraan de voorwaarde gekoppeld dat de bovenste 0,5 m doorzichtig moet zijn. Verlichtingsapparatuur op het terras valt onder 6.3.3. onder a, zodat hiervoor geen specifieke regeling behoeft te worden opgenomen.

GEMEENTE NUENEN

Bestemmingsplan Eeneind

Bijlage Collseweg

Bedrijfsgebouw Collseweg

Ruimtelijke onderbouwing
ex artikel 19, lid 1, WRO

Definitief

BAN Bouw BV
Gemeente Nuenen c.a.

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 3 november 2006

Verantwoording

Titel : Bedrijfsgebouw Collseweg
Subtitel : Ruimtelijke onderbouwing
ex artikel 19, lid 1, WRO
Projectnummer : 200518
Referentienummer : 200518.ehv.211.R001
Revisie : 03
Datum : 3 november 2006

Auteur(s) : R. Dusée, M. Nijssen, S. Dikmans
E-mail adres : rick.dusee@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M. Willekens
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Th. Pennings
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
E zuid@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Beleidskader	6
2.1	Algemeen.....	6
2.2	Bovenlokaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid.....	8
3	Projectprofiel	9
3.1	Algemeen.....	9
3.2	De achtergrond.....	9
3.3	De bebouwing.....	10
3.4	De activiteiten.....	11
3.5	Verkeer	11
3.6	Parkeren.....	12
4	Planologische aspecten	14
4.1	Algemeen.....	14
4.2	Bodem.....	14
4.3	Water.....	14
4.4	Archeologie.....	15
4.5	Flora en fauna	15
4.6	Milieu.....	17
4.7	Geluid	18
4.8	Luchtkwaliteit.....	19
4.9	Externe veiligheid.....	19
4.10	Hoogspanningslijnen	20
4.11	Economische uitvoerbaarheid.....	21
5	Bestemmingsbepalingen.....	22
6	Conclusie	25

Bijlage 1: Plankaart

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerein Eeneind I is in de jaren zestig ontwikkeld als een gemengd bedrijventerrein; aanvankelijk via particuliere exploitatie, later door de gemeente. Doordat het industrieterrein is vergroeid met de woonbebouwing Eeneind zijn bedrijfsvestigingen en woonbebouwing in het gebied met elkaar vermengd geraakt. Aan de zuidzijde van Eeneind I is –ter afronding van het bedrijventerrein– in de jaren negentig een aantal bedrijfspanden verschenen, Eeneind III. Deze panden zijn in een ruimere setting, op grotere afstand van de Collseweg gesitueerd. Het plangebied is thans braakliggend. Voorheen werden de gronden gebruikt voor de opslag van grond. BAN Bouw BV is, in overeenstemming met de gemeente Nuenen c.a., voornemens ter plaatse van de strook te realiseren:

- een autobedrijf met garage, showroom en autoschadeherstelwerkzaamheden;
- en bedrijfsruimten, tevens met een muziekrimte.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind" (vastgesteld door de raad d.d. 21 november 1975, goedgekeurd door GS d.d. 5 januari 1975 en Kroon d.d. 3 juli 1980). Voor het plangebied gelden in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'openbaar groen' en 'wegen'. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse niet in de realisatie van de voorgenomen activiteiten.

De gemeente Nuenen c.a. heeft een herziening van voornoemd bestemmingsplan in voorbereiding. In dit voorontwerp bestemmingsplan is de voorgenomen activiteit nog niet opgenomen. Wel is in de toelichting van het plan melding gemaakt van de mogelijkheid dat op dit perceel een nieuwe ontwikkeling kan gaan plaatsvinden.

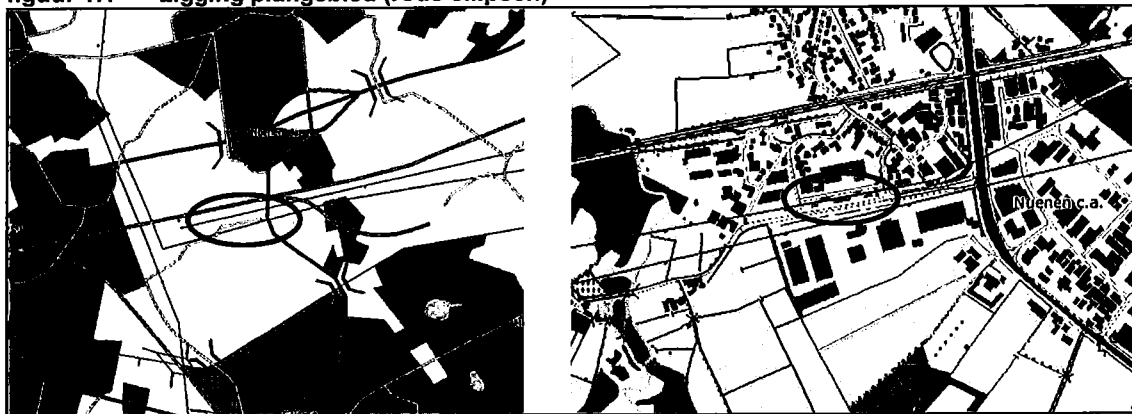
Voorgesteld wordt de voorgenomen ontwikkeling via een zelfstandige projectprocedure (ZPP) als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) mogelijk te maken. Aan de provincie wordt een verklaring van geen bezwaar gevraagd, waarna de gemeente vrijstelling kan verlenen. De gemeente neemt onderhavig initiatief op in het nieuwe bestemmingsplan voordat het plan wordt goedgekeurd en vastgesteld.

1.2 Plangebied

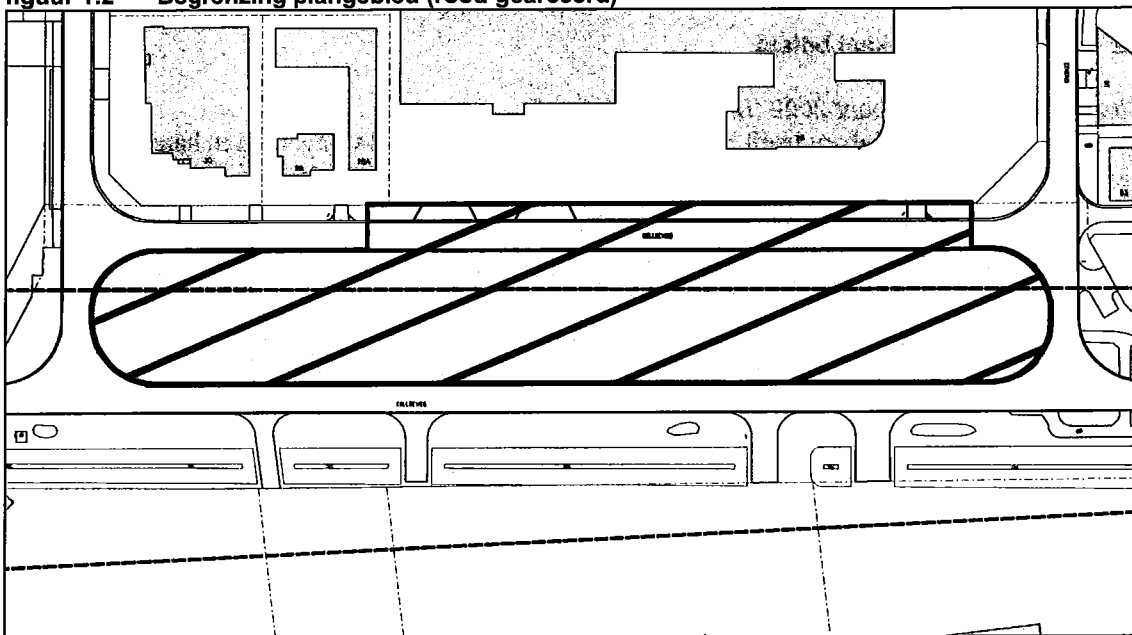
Het bedrijventerein Eeneind I is gelegen aan de zuidkant van de woonkern Eeneind. Het gebied wordt omsloten door de spoorlijn Eindhoven-Venlo, de Collse Hoefdijk (weg Nuenen- Geldrop) en de rivier de Dommel (zie figuur 1.1).

Het plangebied ligt aan de Collseweg. Het perceel bestaat nu uit een zandvlakte waar grond werd opgeslagen. De grond is afgevoerd en het perceel is vlak gereden. In het verleden bestond de strook uit gras. De strook heeft een oppervlakte van ca. 7.130 m² (230 m x 31 m). In figuur 1.2 is het plangebied aangegeven.

figuur 1.1 Ligging plangebied (rode ellipsen)



figuur 1.2 Begrenzing plangebied (rood gearceerd)



1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het relevante beleidskader, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen activiteit in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komen de verschillende planologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 beschrijft de bepalingen die bij de nieuwe bestemming van het gebied van toepassing zijn. De conclusie is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante beleidskader voor de voorgenomen ontwikkeling. In de onderstaande paragrafen komen het bovenlokale en gemeentelijke beleid aan de orde.

2.2 Bovenlokaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans"

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk ordeningsbeleid vastgelegd in haar Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans". In het streekplan zijn als leidende principes geformuleerd: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

In de uitwerkingsplannen van de stedelijke en landelijke regio's vindt verdere concretisering van deze principes plaats.

In het Streekplan is het plangebied aangewezen als 'bebouwing Noord-Brabant'. Het gaat erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter te benutten.

Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven

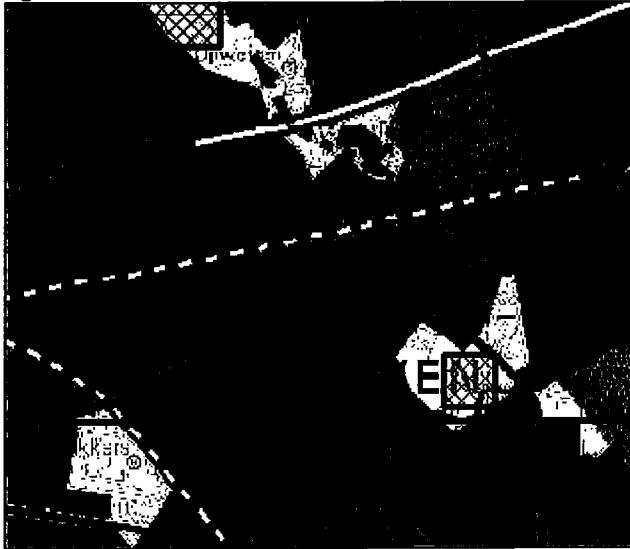
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en provincie Noord-Brabant hebben eind juni 2002 een herenakkoord gesloten. In dit herenakkoord is vastgelegd dat beide partijen in gezamenlijkheid één plan maken, dat zowel een regionaal structuurplan voor het SRE is als een streekplanuitwerking voor de provincie.

Dit Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven (goedgekeurd door GS d.d. 8 maart 2005) geeft, op basis van de kenmerken van de onderste lagen, een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) van de regio. Dit ruimtelijk structuurbeeld is de onderlegger voor de ambities en de plankaart van het regionaal structuurplan.

De ambities van de regio zijn te herleiden tot drie centrale opgaven:

- behouden en uitbouwen positie als economisch kerngebied en Brainport (voldoende, gevarieerde vestigingsmogelijkheden; hoogwaardig stedelijk woonklimaat; bereikbaarheid regio over weg, spoor en lucht);
- behouden van de twee 'gezichten' (mondiale en lokale) van de regio;
- bewaren en, waar nodig, versterken van de belevingswaarde van het landelijk gebied.

figuur 2.1 Uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant / RSP regio Eindhoven



Op de plankaart van het RSP is het plangebied aangeduid als gebied voor 'beheer en intensivering' (oranje kleur in figuur 2.1). Onder beheer en intensivering wordt verstaan dat ter plaatse het beleid is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.

Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestingen, detailhandel en voorzieningen. Handleiding voor ruimtelijke plannen

De provincie Noord-Brabant geeft met deze beleidsbrief van 20 juli 2004 een handleiding hoe het Streekplan, de partiële herziening daarvan en de streekplanuitwerkingen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen. Deze beleidsbrief is verankerd in de Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant 2002 (1^{ste} herziening 3 december 2004). Onderstaand de voor de voorgenomen activiteit relevante beleidsaspecten.

Eén van de speerpunten is zuinig ruimtegebruik. Derhalve is bepaald dat de uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen in het algemeen beschikbaar dient te zijn voor bedrijfsactiviteiten, die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio –waartoe Nuenen behoort–, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2¹;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (incl. detailhandel), zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Een ander aspect uit de handleiding is detailhandel. Ten aanzien van detailhandel is het beleid erop gericht de bestaande verzorgingsstructuur (winkelconcentratiegebieden) te versterken. In een aantal specifieke branches mogen winkels zich buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden vestigen. Deze specifieke detailhandel stelt zodanige bijzondere vestigingseisen in verband met de aard en omvang van de goederen dat deze zich niet altijd in winkelconcentratiegebieden kan vestigen of niet meer gevestigd kan blijven. Hiertoe worden onder meer gerekend de detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, en grove bouwmaterialen. Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend

¹ Het betreft milieucategorieën uit het VNG-boekje 'Bedrijven en Milieuzonering' (2001).

aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Het structuurplan is op 27 mei 1999 vastgesteld door de raad en aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 2 januari 2002. Directe aanleiding voor dit structuurplan is de noodzaak te kunnen blijven voorzien in de Nuenense vraag naar woon- en werkgebied.

Aan de zuidzijde van de kern Eeneind is het bedrijventerrein Eeneind opgenomen als werkgebied. Het plangebied ligt binnen de grenzen van dit reguliere, gemengde bedrijventerrein dat is bedoeld om ruimte te bieden voor de lokale vraag. De ontwikkeling van kleinschalige lokale bedrijvigheid past binnen de grenzen van het structuurplan.

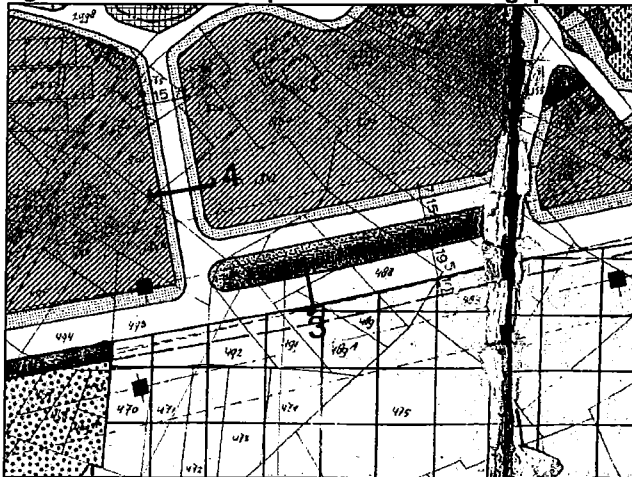
Bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind"

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind", vastgesteld op 21 november 1975 en goedgekeurd op 5 januari 1977 (Kroon: 3 juli 1980). De gronden zijn bestemd als 'groenvoorzieningen' en 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' (zie figuur 2.2).

In het kader van een actualisering van verouderde bestemmingsplannen, heeft de gemeente Nuenen een nieuw bestemmingsplan voor Eeneind in voorbereiding. In het voorontwerp bestemmingsplan "Eeneind" is onderhavig perceel echter nog met de oude bestemming meegenomen ('groenvoorzieningen' en 'verkeers- en verblijfsdoeleinden').

De voorgenomen ontwikkeling is derhalve ter plaatse niet toegestaan. Wel is in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan melding gemaakt van de mogelijkheid dat op dit perceel een nieuwe ontwikkeling kan gaan plaatsvinden.

figuur 2.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind"



Van het vigerende bestemmingsplan wordt daarom vrijstelling gevraagd conform artikel 19, lid 1, WRO voor de realisatie van bedrijven in een multifunctioneel bedrijfsgebouw.

Aan de provincie wordt een verklaring van geen bezwaar gevraagd, waarna de gemeente vrijstelling kan verlenen. Opgemerkt wordt dat het nieuwe bestemmingsplan nog in de fase van vooroverleg en inspraak verkeert. De gemeente neemt onderhavig initiatief op in het nieuwe bestemmingsplan voordat het betreffende plan wordt vastgesteld en goedgekeurd.

3 Projectprofiel

3.1 Algemeen

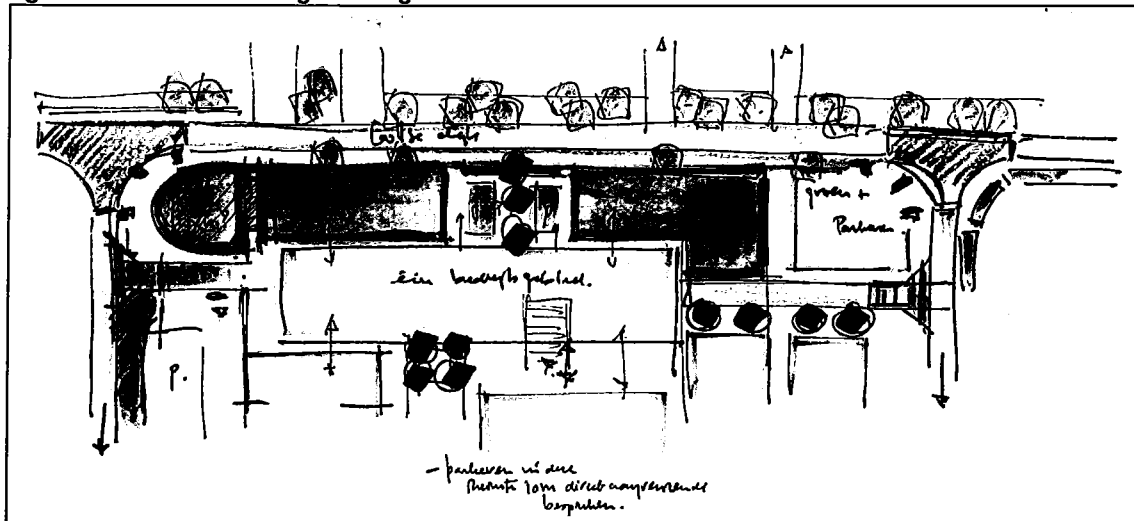
Dit hoofdstuk geeft een algemene beschrijving van de achtergrond van het bouwplan, het bouwplan zelf en een toelichting op verkeer en parkeren in relatie tot het voornemen.

3.2 De achtergrond

Waar in het verleden oppervlakten "onbenut" konden worden gelaten is thans het streven om de vrije locaties binnen de bebouwde kom in te vullen (zuinig ruimtegebruik) alvorens over te gaan tot uitbreiding. De ruimte onder de hoogspanningslijnen is vooral op grond van de "vroegere richtlijnen" onbenut gebleven. In de afgelopen jaren is, onder meer in het kader van revitalisering van Eeneind I gezocht naar zorgvuldig gebruik van de ruimte op het bedrijventerrein. Hierbij is onder meer overwogen het plangebied als parkje, dan wel als een opstelplaats voor vrachtwagens te benutten. Vanuit de behoefte uit het Nuenense is gekomen tot de voorgenomen ontwikkeling.

De brede "groenstrook" steekt thans als een spie door het bedrijventerrein. De ligging en omvang (ongeveer 6.000 m²) van de ruimte vragen om een markante invulling, waarmee Eeneind I zich (verder) kan profileren als bedrijventerrein. Het op te richten gebouw dient een kenmerkend nieuw element in het bedrijventerrein te vormen en daarmee de schakel te zijn tussen de entree aan de oostzijde en de garage/showroom in het westelijke deel van het industrieterrein. Er ontstaat een langgerekt volume met verschillende bedrijfsunits in verschillende hoogten. Onderstaande figuur verbeeldt de gewenste ontwikkeling van de groenstrook met bebouwing.

figuur 3.1 Ontwikkelingsrichting



Het Noorden is in dit geval naar onder gericht, vanwege de teksten in de schets.

Het beeld dat figuur 3.1 schetst doet recht aan de eigenheid van bedrijventerrein Eeneind I. Voor het terrein is het belangrijk een balans te vinden tussen samenhang en (bedrijfs-)identiteit. Samenhang wordt nagestreefd door het vastleggen van de basishoogte van de bedrijfsbebouwing, de hoogte (voorwaarde hoogspanningsleiding) die het meest bepalende zal zijn in het beeld vanaf het maaiveld. Identiteit wordt nagestreefd door het vastleggen van rooilijnen (of bouwvlakken) en door de uitwerking van de gevels in deze rooilijnen nader te definiëren. Ook de schaal van de bedrijfsbebouwing dient te zijn afgestemd op de eigenheid van de plek. Een uitstraling van grootschaligheid moet worden vermeden. Geleding is van groot belang, bijvoorbeeld in de vorm van terugspringende bouwblokken, hoogteverschillen en uitsneden.

3.3 De bebouwing

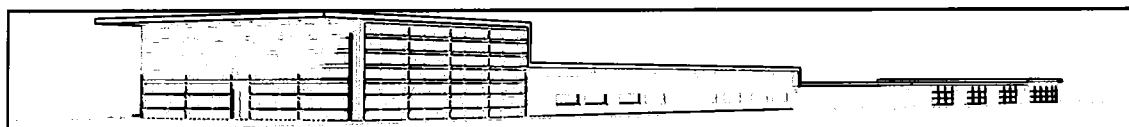
De bedrijfsbebouwing is gelegen aan de hoofdas, de Collseweg. Door het langgerekte volume van het nieuwe bedrijfsgebouw ontstaat aan de noordzijde van het gebouw een binnenstraat. Deze binnenstraat vormt als het ware een centrale ruimte en geeft toegang tot de ruimtes in het gebouw. Het bouwblok heeft dus geen achterkant maar een buitenkant en binnenkant. De binnenstraat krijgt tevens een functie voor het aangrenzende bedrijfspand, zodat deze ruimte beter wordt benut en een functionele meerwaarde biedt voor de directe omgeving.

De moderne bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd in een oase van groen. Het gebouw wordt in de rooilijn geplaatst met trapsgewijze hoogteverschillen, één uitstraling en een nadrukkelijk accent op de kop (hogere bouwmassa), zoals is weergegeven in figuur 3.2. De gevels gesitueerd aan de hoofdas krijgen een hoogwaardige uitstraling met accentverschillen in materiaal en kleur. De gevels aan de binnenstraat zijn minder op de openbare ruimte gericht, maar ook hier mogen geen achterkantsituaties ontstaan.

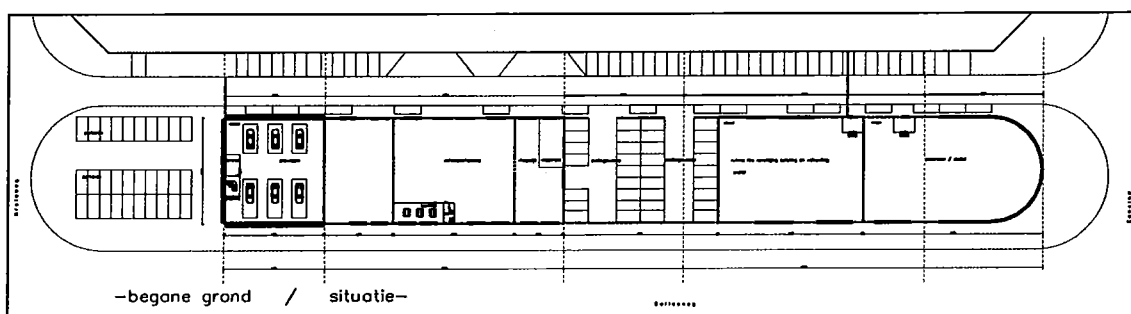
figuur 3.2 Sferbeelden van het bouwplan²



Gevelaanzicht voor



Perspectief voor en zijkant



Bovenaanzicht

² Deze sferbeelden zijn slechts bedoeld ter illustratie. Er kan sprake zijn van eventuele afwijkingen ten opzichte van het definitieve bouwplan of teksten in deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 De activiteiten

Binnen het plangebied worden een autogarage met showroom en schadeherstelwerkzaamheden, bedrijfsruimten in de milieucategorieën 2 en 3 en een muziekrimte voor de drumband "Oefening en Volharding" gerealiseerd.

Voor wat betreft de toegestane bedrijfsruimten in de milieucategorieën 2 en 3 zij vermeld dat om reden van het gegeven dat rekening houdend met het feit dat het hier gaat om een bestaand bedrijventerrein waarop reeds bedrijven in een lagere milieucategorie gevestigd zijn en verdere rekening houdend met de kleinschaligheid van het terrein en de al bestaande menging met bedrijfswoningen het acceptabel wordt geacht om milieucategorie 2 bedrijven toe te staan. In het door de directie ROH, in verband met het aan de Provinciale Planologische Commissie in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg om advies voorgelegde voorontwerp-bestedingsplan Eeneind, uitgebrachte advies van 22 september 2006 wordt dit standpunt onderschreven.

Voor wat betreft het toestaan van een autogarage met showroom en schadeherstelwerkzaamheden zij vermeld dat in de vigerende bestemmingsplannen voor de omgeving Eeneind mogelijkheden zijn opgenomen om vormen van volumineuze detailhandel te ontplooiën. Op basis daarvan zijn in het verleden ten oosten van het plangebied twee autobedrijven gevestigd en ten westen van het plangebied een autogarage met handel in auto's. Dit laatste bedrijf is voornemens om uit te breiden in het plangebied. Deze uitbreiding, waarvoor een maximale oppervlaktemaat van 1.600 m² bvo ten behoeve van de verkoop van volumineuze detailhandel in de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen bestemmingsplanbepalingen is vastgelegd, maakt het mogelijk om de uitbreidingsmogelijkheden van dat bedrijf te realiseren en sluit ook aan op de aanwezige structuur en samenhang in het gebied.

Een muziekrimte voor de drumband is een activiteit die vanwege het te produceren geluid en de verkeersaantrekkende werking van de leden hinder oplevert voor haar directe omgeving, vooral in de avonduren. Bovendien heeft de activiteit qua omvang een aanzienlijke ruimte. Voornoemde maakt dat deze activiteit daarom niet is gewenst in een woonmilieu. De drumband, die voorheen een muziekrimte had in de woonomgeving op Eeneind, is om die reden al geruime tijd zoekende naar een passende locatie. Positionering van een dergelijke activiteit op het bedrijventerrein Eeneind I biedt uitstekende mogelijkheden uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik. De combinatie van bedrijfsruimten overdag en een muziekrimte voor de avonduren is gewenst uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik van bebouwing en parkeervoorzieningen. De gronden onder de hoogspanningsleiding kennen bovendien een beperkte gebruiksmogelijkheid, waarvan de muziekrimte geen hinder ondervindt en vice versa.

3.5 Verkeer

Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en wordt omsloten en ontsloten door wegen met een verblijfsfunctie (30 km/u). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een parallelweg, bedoeld voor de ontsluiting van de percelen Collseweg 26 t/m 30. In het Verkeersveiligheidsplan/categoriseringsplan van de gemeente Nuenen (vastgesteld november 2000) staan de wegen rondom het plangebied aangemerkt als erftoegangsweg type A/B.

De gemeente Eindhoven heeft reconstructieplannen in voorbereiding voor het verlengde van de Collseweg op Eindhovens grondgebied, waarmee een verdere afname van het doorgaand verkeer op dit deel van het gebied tussen Eindhoven, Nuenen en Geldrop wordt beoogd.

Projectplan

De ontsluiting van het plan vindt plaats via de verkeersluwe noordzijde van het plangebied. Dit past bij de erffunctie van deze parallelweg en garandeert een verkeersveilige ontsluiting van het gebouw. Deze binnenstraat zal via poorten gedeeltelijk aan de openbaarheid worden onttrokken. Aan de zuidzijde van de Collseweg zullen geen inritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. Parkeren op de rijbaan is ongewenst en zal zonodig met een parkeer-/ stopverbod voorkomen worden. Het laden en lossen van goederen wordt binnen het plangebied opgelost, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.

3.6 Parkeren

Parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Dit geldt zowel voor particuliere auto's als voor bedrijfsauto's, bestelbussen, vrachtwagens, en dergelijke. Parkeren in de openbare ruimte is niet toegestaan, uitgezonderd op speciaal daarvoor aangelegde parkeerruimten.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een inschatting gemaakt van het in de toekomst benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 182 van 2004 voor een matig stedelijk gebied (rest bebouwde kom). De stedelijke zone wordt gezien als 'rest bebouwde kom'. De functie die het bedrijf heeft, wordt gezien als 'arbeidsintensieve, bezoekersextensieve bedrijven'. Dit zijn bijvoorbeeld garages, werkplaatsen en transportbedrijven.

tabel 3.1 Parkeerbehoefte

Functie	Aanduiding CROW	Aantal / hoeveelheid	Norm (centrumgebied) - matig stedelijk	Aantal pp
Kantoor/entree	Min. showroom	29,03 m ²	1,0 per 100 m ²	0,29
Showroom	Max. showroom	712,59 m ²	1,8 per 100 m ²	12,82
Schadewerkplaats	Garagebedrijf	482,34 m ²	2,8 per 100 m ²	13,51
Kantine		52,97 m ²	0,9 per 100 m ²	0,48
Magazijn		165,74 m ²	0,9 per 100 m ²	1,49
Wasstraat	Garagebedrijf	50,00 m ²	2,8 per 100 m ²	1,40
Subtotaal				29,99
Muziekruiimte *	Max. showroom	619,76 m ²	1,8 per 100 m ²	11,16
Bedrijfsruimte	Garagebedrijf	735,58 m ²	2,8 per 100 m ²	20,60
Subtotaal				31,67
TOTAAL				62

* De dagsituatie is voor de parkeerbehoefte maatgevend. Voor de muziekruiimte is in de dagsituatie uitgegaan van een showroom of een soortgelijke activiteit.

Op grond van de kengetallen genereert het plan een behoefte van circa 62 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt in deze behoefte voorzien door de aanleg van de volgende parkeervoorzieningen:

- parkeerterrein aan de westzijde van het gebouw: 20 parkeerplaatsen;
- haaksparkeren aan binnenstraat: 31 parkeerplaatsen;
- langsparkeren aan binnenstraat: 11 parkeerplaatsen.

Opgemerkt wordt dat het terrein tussen de gebouwen, dat is betiteld als "stallingsruimte", niet wordt beschouwd als parkeerruimte. Dit terrein dient als opslagplaats voor voertuigen die bij de werkplaats behoren, etc..

De omgeving van het plangebied kent een parkeerdruk. Om deze druk te verlichten heeft BAN Bouw met gemeente Nuenen afgesproken dat, naast de parkeerbehoefte van het plan, in en in de omgeving van het plangebied extra openbare parkeerplaatsen voor personenauto's worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen ten behoeve van het algemeen nut zijn openbaar toegankelijk en

dienen ter verlichting van de druk op de omgeving, ook 's avonds en 's nachts. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het westelijke en noordoostelijke deel van het plangebied.

Gebruikers van de panden gelegen aan Collseweg 28 en 30 hebben momenteel onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein en wensen in de nabijheid te kunnen parkeren. Het is de bedoeling dat men (mede) gebruik kan maken van de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen in het westelijke deel van het plangebied.

De parkeerplaatsen in het noordoostelijk deel zijn vooral bedoeld als extra capaciteit voor activiteiten in de verdere omgeving. Daarbij wordt vooral gedacht aan de avondsituatie waarin het gebruik van de café/zaal aan de weg Eeneind parkeeroverlast veroorzaakt.

4 Planologische aspecten

4.1 Algemeen

Ten behoeve van het bouwplan aan de Collseweg, zijn onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

4.2 Bodem

Uit historisch onderzoek zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse de bodem verontreinigd zal zijn.

Tritium Advies heeft in opdracht van BAN Bouw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Collseweg (documentnummer 0609/001/HL; d.d. 25 september 2006). Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning voor de betreffende locatie. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plekke van de onderzoekslocatie. Onderstaand volgen de uitkomsten.

De plaatselijk aangetoonde lichte verontreinigingen met PAK en minerale olie in de bovengrond zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bestemming.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Verwerking van de gronden dient plaats te vinden volgens het Bouwstoffenbesluit.

4.3 Water

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets te verrichten. De gemeente Nuenen heeft in het kader van deze watertoets in overleg met Waterschap De Dommel (d.d. 21 september 2006) voor het bouwplan vastgelegd het hemelwater af te voeren naar het bestaande regenwaterriool.

De grondslag van het terrein bevat veel leem, waardoor infiltratie nagenoeg niet mogelijk is. Technisch gezien is de gewenste waterafvoer daarom als volgt te bereiken:

- Het regenwater van de dakoppervlakten kan worden afgevoerd naar de vijver (bergingsloot) aan de zuidzijde van de Collseweg. Deze sloot staat in verbinding met de Dommel;
- Het hemelwater van de weg en de parkeerplaatsen is af te voeren naar het hemelwaterriool. Dit riool (verbeterd gescheiden stelsel) ligt eveneens aan de zuidzijde van de Collseweg. De eerste 3 mm worden afgepompt naar het vuilwaterstelsel;

- Het vuilwater kan worden afgevoerd naar het vuilwaterriool, dat is gelegen langs de parallelweg van de Collseweg.

Opgemerkt wordt dat het perceel in het attentiegebied van de Keur ligt; bij lozing op de bestaande watergang is een vergunning noodzakelijk.

4.4 Archeologie

Resultaten

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Conform het huidige beleid van de provincie dient voor het aanvragen van een bestemmingsplan(wijziging), bij een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is inzicht te krijgen in de bodem en geologie van het plangebied en het opsporen en in kaart brengen van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen.

Grontmij heeft in de periode september 2006 een bureauonderzoek (BO) en een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied om de mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te brengen (Archeologisch onderzoek Collseweg te Nuenen c.a., Grontmij Archeologische Rapporten 350; concept d.d. 21 september 2006). In het genoemde rapport staan de werkzaamheden en de bijbehorende uitkomsten beschreven. Onderstaand volgen de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge kans heeft op het aantreffen van archeologische waarden. Deze hoge verwachting is gebaseerd op het voorkomen van een esdek dekzand binnen het plangebied. Als gevolg van de beschermende invloed van een esdek kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden goed bewaard zijn gebleven. Het kan hierbij gaan om vondsten daterend uit de periode van het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen.

Uit het veldwerk is echter gebleken dat het bodemprofiel plaatselijk tot grote diepte verstoord is. Dit heeft tot gevolg dat mogelijk aanwezige archeologische waarden vernietigd zullen zijn. Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische waarden aangetroffen.

Conclusies

Gezien de mate van verstoring van het bodemprofiel kunnen waarschijnlijk geen archeologische waarden worden verwacht. Verder archeologisch onderzoek lijkt dan ook niet noodzakelijk te zijn. Wel dient tijdens de werkzaamheden altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient daarvan direct het bevoegd gezag op de hoogte te worden gesteld.

4.5 Flora en fauna

De voorgenomen ontwikkeling kan van invloed zijn op de in het gebied of de directe omgeving aanwezige natuurwaarden. Ten einde in een vroegtijdig stadium de beschermde natuurwaarden in beeld te brengen, heeft de gemeente Nuenen c.a. de aanwezige flora- en faunawaarden in beeld gebracht (d.d. 30 augustus 2006). Onderstaand zijn de resultaten weergegeven voor het plangebied en de directe omgeving, gelegen in kilometerhok 166/384.

4.5.1 Resultaten

Gebieden met een relevante beleidsmatige status

Het project heeft geen invloed op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Strabrechtse Heide). De natuurbeschermingswet 1998 geeft geen belemmeringen aan het plan.

Zoogdieren

Er zijn geen onderzoeksgegevens aanwezig bij het natuurloket. Gezien de staat van het perceel is het uitgesloten dat er zoogdieren voorkomen welke bescherming genieten in het kader van de Flora en Faunawet.

Vogels

Het kilometerhok is goed onderzocht op vogels. Er zijn 32 soorten welke bescherming hebben binnen de flora en faunawet waarvan 4 Rode Lijst soorten.

Binnen het kilometerhok zijn de volgende vogels waargenomen: Wilde Eend, Fazant, Kievit, Holeduif, Turkse Tortel, Boerenwaluw (RL), Witte Kwikstaart, Winterkoning, Heggenmus, Roodborst, Zwarte Roodstaart, Merel, Zanglijster, Grasmus, Tuinfluit, Zwartkop, Tjiftjaf, Fitis, Zwarte Mees, Pimpelmees, Koolmees, Boomkruiper, Gaai, Ekster, Kauw, Zwarte Kraai, Spreeuw, Huismus (RL), Ringmus (RL), Vink, Groenling en Knue (RL).

Geen van de voorkomende vogelsoorten in het kilometerhok heeft als broedlocatie een zandvlakte. Het bouwplan heeft gezien de aard van de activiteiten geen consequenties voor het leefgebied van de genoemde vogels.

Vlinders

Het kilometerhok is redelijk onderzocht op het voorkomen van vlinders. In het kilometerhok zijn twee records van een soort bekend. Aangetroffen is het Klein Koolwitje, deze vlinder is momenteel niet bedreigd. Het bouwplan heeft geen consequenties voor deze vlinder. Deze vlinder staat ook niet op de lijst van beschermende vlindersoorten.

Reptielen en Amfibieën

Het kilometerhok is in matige zin onderzocht op amfibieën, het is niet onderzocht op reptielen. Aangetroffen zijn de Gewone Pad en de Groene Kikker (onbepaald welke ondersoort). Gezien het feit dat het perceel bestaat uit een kale zandvlakte is het niet aannemelijk dat beide soorten aanwezig zijn in het plangebied. Er zijn er geen schadelijke gevolgen voor reptielen en amfibieën te verwachten.

Planten

Sinds 1990 zijn de verscheidene aandachtsoorten aangetroffen in het kilometerhok, namelijk: Kale vrouwenmantel, Mierik, Gewone Dotterbloem, Bleke Zegge, Echt Duizend Guldenkruid, Gele Ganzenbloem, Steenanjel, Brede Wespenorchis, Bleekgele hennepnetel, Grote Kever Orchis, Koningsvaren, Eenbes, Lange Ereprijs, Maretak.

Gezien de geschiedenis van het perceel, eerst gazon nu zand, is het uitgesloten dat een van deze planten voorkomt op het terrein.

4.5.2 Conclusie

Door de uitvoering van dit bouwplan zullen er geen negatieve gevolgen zijn voor in de omgeving gelegen relevante beleidsmatige statusgebieden of voor wettelijke beschermende soorten. Een nader onderzoek en een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet zijn niet noodzakelijk.

Het project heeft geen invloed op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Strabrechtse Heide) de natuurbeschermingswet 1998 geeft geen belemmeringen aan het plan.

4.6 Milieu

Tritium Advies B.V. heeft een milieuonderzoek uitgevoerd voor de locatie Collseweg te Nuenen (0609/001/HL, d.d. 18 september 2006). Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de relatie op het vlak van milieu tussen de voorgenomen ontwikkeling en de bestaande activiteiten in de directe omgeving.

4.6.1 Activiteiten

Om een goed overzicht te kunnen maken van de activiteiten in de directe omgeving van het plangebied is een dossieronderzoek uitgevoerd bij de gemeente Nuenen. Tevens is een locatiebezoek uitgevoerd om de actuele situatie vast te leggen.

De locatie bevindt zich op het gedeelte van het industrieterrein Eeneind gelegen tussen de spoorbaan en de Collseweg. Op het industrieterrein is sprake van een sterke menging van (bedrijfs)woningen en bedrijven tot en met categorie 3. In tabel 4.1 staan de activiteiten in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen activiteiten zijn opgenomen in tabel 4.2.

De locatie is niet gelegen in een grondwater- /bodembeschermingsgebied, stiltegebied, natuurgebied of gebied voor verblijfsrecreatie.

tabel 4.1 Bestaande activiteiten

Bedrijfsnaam	Adres	Bedrijfstype	SBI code
ECR Nederland BV	Collseweg 26	Groothandel in machines en apparaten	5162
Essent Netwerk Brabant BV	Collseweg 23	Overige zakelijke dienstverlening	74
Ferplast Benelux BV	Collseweg 21	Overige groothandel	517
Seerden industriële verpakkingen BV	Collseweg 27	Timmerwerkfabriek	203
Electude BV	Collseweg 28-30	Overige zakelijke dienstverlening	74
Autobedrijf "De Tempel"	Eeneind 59	Handel in auto's en motorfietsen	501
Autogarage J. Jansen	Kruisakker 14	Handel in auto's en motorfietsen	501
J.R. Carcleaning	Eeneind 51	Autowasserijen	5020.5

tabel 4.2 Voorgenomen activiteiten

Bedrijfsnaam	Adres	Bedrijfstype	SBI code
Autogarage met showroom	Collseweg (ong)	Handel in auto's en motorfietsen	501
Autoschadeherstel	Collseweg (ong)	Autoplaatwerkerijen	5020.4
Muziekrimte	Collseweg (ong)	Studio (film, TV, radio, geluid)	921, 922

De activiteiten op en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie worden beoordeeld aan de hand van het door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie "bedrijven en milieuzonering" 2^e druk 2001. Met behulp van milieuzonering kan een inschatting gemaakt worden van de potentiële hinder van de nieuw te vestigen activiteiten. In tabel 4.3 en tabel 4.4 zijn de milieuzones voor de bestaande en voorgenomen activiteiten opgenomen. De afstanden zijn gecorrigeerd voor het omgevingstype "Bedrijvigheid".

tabel 4.3 Milieuzonering bestaande activiteiten

Adres	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Verkeer ¹⁾	Visueel ¹⁾	Grootste afstand (m)	Milieuca- tegorie
Collseweg 26	5162	0	0	10	0	2	2	10	2
Collseweg 23	74	0	0	10	0	1	1	10	2
Collseweg 21	517	0	0	10	0	2	2	10	2
Collseweg 27	203	0	10	50	0	2	2	50	3
Collseweg 29-30	74	0	0	10	0	1	1	10	2
Eeneind 59	501	10	0	10	0	2	1	10	2
Kruisakker 14	501	10	0	10	0	2	1	10	2
Eeneind 51	5020.5	10	0	10	0	2	1	10	2

tabel 4.4 Milieuzonering voorgenomen activiteiten

Adres	SBI code	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Verkeer ¹⁾	Visueel ¹⁾	Grootste afstand (m)	Milieuca- tegorie
Collseweg (ong)	501	10	0	10	0	2	1	10	2
Collseweg (ong)	5020.4	10	10	50	10	1	1	50	3
Collseweg (ong)	921, 922	0	0	10	10	2	1	10	2

Toelichting op tabel 4.3 en tabel 4.4:

¹⁾ voor 'verkeer' en 'visueel' is een index opgesteld

1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;

2: potentieel aanzienlijk emissie of hinder;

3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

4.6.2 Conclusies

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe activiteiten passen bij de reeds aanwezige activiteiten in de omgeving. De hinderafstanden, alsmede de milieucategorieën passen binnen de milieuzonering van het bedrijventerrein (categorie 2 en 3), zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe activiteiten.

4.7 Geluid

4.7.1 Wegen

Wegen rondom de locatie kennen een snelheidsregiem van 30 km/u. Volgens de Wet Geluid-hinder hoeft voor wegen met een dergelijke snelheid geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.7.2 Bedrijven

Omdat het plan uitsluitend de realisering mogelijk maakt van niet geluidgevoelige bestemmingen is in het kader van de ruimtelijke ordening geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Binnen het plangebied worden enkele inrichtingen toegelaten die potentieel geluidsoverlast in de omgeving kunnen veroorzaken. Onderstaand wordt daar nader op ingegaan.

Bestaande bedrijven

De bedrijven welke in omliggende plannen aanwezig zijn, of op basis van vigerende vergunningen kunnen worden toegelaten, zullen met normaal te eisen voorschriften in het kader van de milieuwetgeving niet van invloed zijn op dit plangebied.

Nieuwe bedrijven

Nieuwe bedrijvigheid in het plangebied moet van hetzelfde karakter zijn als de bestaande omgeving vallen onder hetzelfde juridisch kader. Toe te laten bedrijvigheid dient te vallen onder de categorieën 1,2 en 3 van de Staat van Inrichtingen (Bedrijven en Milieuzonering VNG).

Ook binnen de toelaatbare bedrijfscategorieën komen branches voor welke in een woonomgeving niet zonder meer toelaatbaar zijn. Bouwtechnische voorzieningen zullen noodzakelijk zijn om overlast te voorkomen. In dit geval gaat het vooral om de muziekruijnte van de drumband. Door middel van een akoestisch onderzoek naar de mogelijke geluid uitstraling, moeten maatregelen aan het gebouw worden gedimensioneerd, die voorkomen dat de geluidsnormen die aan een dergelijke inrichtingen worden gesteld, kunnen worden overschreden. Het is raadzaam een dergelijk onderzoek ook uit te voeren voor het garagebedrijf. De maatregelen voortkomend uit deze rapportage(s) dienen in de aan te vragen bouwvergunning te worden opgenomen.

4.7.3 Conclusie

Rekening houdende met bovenstaande (het eventueel treffen van maatregelen in het pand van de drumband en het garagebedrijf) kan worden geconcludeerd, dat geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemming en het gebruik van het plangebied.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

4.8.2 Wegverkeer

Uit berekeningen in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005, gebaseerd op de Regionale Verkeersmilieukaart van het SRE (en de door DHV ontwikkelde gemeentelijke verkeerskaart van de gemeente Nuenen), blijkt (zie "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Nuenen") dat ter hoogte van het plangebied momenteel geen overschrijdingen van de normen, genoemd in dat besluit, plaatsvinden. Bij ongewijzigd beleid zullen ook in 2010 en 2015 geen overschrijdingen te verwachten zijn.

4.8.3 Industrie

Uit de regionale rapportage "Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005" kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente gelegen bedrijven, over het gehele gemeentelijke gebied bezien, verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau. Binnen het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

4.9 Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn twee typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als de curve van de oriënterende waarde wordt overschreden dient te worden verantwoord of, en onder welke condities, dat toelaatbaar wordt geacht.

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente (RGGs). Over het plangebied vallen geen contouren op grond van het besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi).

Het plangebied ligt op ca. 250 meter van de spoorweg Eindhoven-Venlo. De normstellende 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico ter hoogte van het plangebied is in 2005 en 2010 erg klein (beide nagenoeg 0 meter). Het groepsrisico blijft, door de afwezigheid van grote groepen mensen nabij het spoor, met een waarde van 0,26 (2005) en 0,13 (2010) duidelijk onder de oriënterende waarde (0,1).

Nabij het plan ligt de Collse Hoefdijk. Deze weg maakt deel uit van de gemeentelijke hoofdinfrastructuur. Op basis van het "onderzoek Externe veiligheid gemeente Nuenen" blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen in de praktijk niet, of slechts zeer incidenteel zal voorkomen.

In of nabij het plangebied liggen geen ondergrondse hoofdtransportleidingen voor aardgas.

4.10 Hoogspanningslijnen

Nabij het plangebied, in de strook langs de weg, bevinden zich twee hoogspanningslijnen. Uit het oogpunt van de volksgezondheid vraagt dit om toetsing aan de geldende normen/advieswaarden. De internationale en algemeen aanvaarde norm bedraagt 100 μT (micro Tesla). Deze belasting door magnetische velden doet zich bij hoogspanningslijnen aan de grond niet voor (brief TenneT TI-ION 06-053 Jdb/NE; d.d. 30 januari 2006). Bij brief van oktober 2005 heeft het Ministerie van VROM/ Staatssecretaris Van Geel aan onder meer de colleges van Burgemeester en Wethouders van de Nederlandse gemeenten diens advies kenbaar gemaakt met betrekking tot de magnetische velden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Voor de nieuwbouw van "kwetsbare" objecten (woningen e.d. waar mensen langdurig verblijven) is het advies een plafond van 0,4 μT (jaargemiddelde) aan te houden. Het bedrijfsgebouw valt vanwege de beperkte aanwezigheid van personen (in relatie tot wonen) niet onder de categorie "kwetsbare" objecten.

Het plangebied wordt doorkruist door de 380 kV-hoogspanningslijn tussen Maasbracht en Eindhoven. Een strook grond met een breedte van 36,00 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn is belast met een zakelijk recht (TenneT TSO B.V.).

TenneT heeft BAN Bouw schriftelijk aangegeven (brief TI-ION 06-949 AGM/NE, d.d. 19 september 2006) geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op onder andere de maximale vrije werkhoogte / bouwhoogten, het gebruik van werktuigen, de bereikbaarheid van de hoogspanningsmast en graafwerkzaamheden. Voor de exacte voorwaarden die door TenneT zijn gesteld, wordt verwezen naar voornoemde brief.

Bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, dient zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te worden vermeden dat er *nieuwe situaties*³ ontstaan waarbij kinderen *langdurig verblijven*⁴ in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de *magneetveldzone*⁵).

Geconcludeerd kan worden dat bedrijfsruimte met muziekruijnte niet in de categorie "gevoelige bestemmingen" valt. Vanuit het oogpunt van de volksgezondheid is er daarom geen belemmering voor de realisatie van de functies. Bovendien heeft de drumband reeds in 2003 verklaard geen bezwaar te verbinden aan de locatie onder de hoogspanningslijnen. Zodoende bestaat er ook vanuit sociaal-/maatschappelijk oogpunt geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

Met betrekking tot de inzet van de brandweer zijn beperkingen omschreven in het algemene protocol (april 2005). Hiermee dient rekening te worden gehouden door zowel brandweer als gebruikers. Er wordt een specifiek protocol "inzet brandweer bij calamiteiten nabij hoogspanningslijnen" voor deze locatie opgesteld en ingesloten bij de bouwvergunning.

³ Onder "nieuwe situaties" wordt verstaan nieuwe streek- of bestemmingsplannen of wijzigingen in bestaande plannen, dan wel nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen in de bestaande situatie.

⁴ Voor "langdurig blootstellingen" wordt uitgegaan van kinderen die wonen, of verblijven in scholen, crèches of kinderopvangplaatsen die gelegen zijn in magneetveldzones. Als "gevoelige bestemmingen" worden aangemerkt woningen, scholen crèches en kinderopvangplaatsen. Locaties waar zich wel kinderen kunnen bevinden maar waar de verblijftijd vergeleken met wonen als kort kan worden bestempeld, zoals sportvelden, speeltuinen, zwembaden e.d., worden dus niet aangemerkt als gevoelige bestemming.

⁵ De "magneetveldzone" is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 μT is of in de toekomst kan worden.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het bouwplan aan de Collseweg zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het ontwerp voor het bouwplan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend.

Ten behoeve van deze ontwikkeling worden de kosten geheel gedragen door de ontwikkelende partij, BAN Bouw BV.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

5 Bestemmingsbepalingen

Onderstaand zijn de voor het plangebied relevante bepalingen beschreven. De plankaart (tekeningnummer 200518.ehv.211.T01b; d.d. 26 oktober 2006) is opgenomen in Bijlage 1.

Bedrijven

Lid 1 Algemene doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Bedrijven -B-' zijn bestemd voor:

- a. autobedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn bestemd voor verkoop, wassen, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, al dan niet in combinatie met de verkoop van olie, smeermiddelen en auto-onderdelen als ondergeschikte nevenactiviteit en uitgezonderd de verkoop van motorbrandstoffen, mits de totale oppervlakte voor verkoop van motorvoertuigen, olie, smeermiddelen en auto-onderdelen niet meer bedraagt dan 1.600 m² bvo;
 - b. industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2 en 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - c. erven;
 - d. interne toegangswegen en in- en uitritten;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 2 Gebruiksvoorschriften

2.1 Gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

2.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 2.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandelsbedrijven, behoudens hetgeen genoemd onder lid 1 sub a en ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- c. bedrijfswoningen;
- d. zelfstandige kantoren.

2.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 2.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Lid 3 Bouwvoorschriften

3.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- b. het bouwvlak dient voor minimaal 50% en maximaal 100% te worden bebouwd;
- c. voor de maximale bouwhoogte gelden de op de plankaart opgenomen maximale bouwhoogtes.

3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

3.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders, advies ingewonnen bij de betrokken beheerder, verlenen vrijstelling van het bepaalde in 3.2 sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Lid 1 Algemene doeleinden

De op de kaart voor "hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor een hoogspanningsverbinding ter plaatse van de op de kaart opgenomen "hoogspanningsverbinding" voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Lid 2 Gebruiksvoorschriften

2.1 Gebruik

Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.

2.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder lid 2.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 2.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Lid 3 Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten.

Lid 4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de voorschriften van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

Lid 5 Aanlegvergunningen**5.1 Werkzaamheden**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

5.2 Uitsluiting

Het onder lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud van de hoogspanningsverbindingen.

5.3 Vergunningverlening

De in lid 5.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende hoogspanningsverbinding wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de beheerder.

5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

6 Conclusie

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan de locatie en de ligging daarvan in de omgeving. De huidige en nieuwe situatie zijn beschreven, alsmede het projectprofiel en de planologische aspecten van de ontwikkeling.

Uit een beschrijving van het vigerende beleidskader kan worden afgeleid dat het plan past binnen nationaal en provinciaal beleid. Met uitzondering van de vigerende bestemming vormt de planologische situatie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Alle consequenties van de voorgenomen activiteiten op de locatie zijn in kaart gebracht. De gevolgen ten aanzien van bodem, water, archeologie, flora en fauna, akoestiek, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn afgewogen. De uitkomsten vormen voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden geconcludeerd dat uit economisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Voorliggende rapportage omvat tevens de voor de voorgenomen activiteit geldende bestemmingsbepalingen. Deze bepalingen zijn globaal van aard, doch voldoende stringent ten einde handhaving mogelijk te maken. De bepalingen en de plankaart vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Concluderend leidt het opnemen van nieuwe activiteiten in het kader van de realisatie van het bouwplan aan de Collseweg niet tot overwegende bezwaren, waardoor voldoende onderbouwd een vrijstelling ex artikel 19, lid 1, WRO van het vigerende bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind" kan worden verleend.

op te stellen uitwerkingsplan. De mate en snelheid van de uitvoering zullen deels samenhangen met de financiële middelen die onder andere door provinciale subsidies zijn toegekend voor alle drie de wijken en dorpen waar wij nu een integraal dorpsontwikkelingsplan hebben vastgesteld. Wij zien de uitvoering met belangstelling tegemoet.

De heer Leemans: Mijnheer de voorzitter! Nuenens Belang is uiteraard verheugd dat na Gerwen en Nederwetten nu ook Eeneind een integraal dorpsontwikkelingsplan krijgt. De centrale en de provinciale overheid hebben het goed begrepen. De kleine kernen staan in toenemende mate onder druk en met name het aantal voorzieningen loopt terug. Met andere woorden: de leefbaarheid is in het geding en daaraan moet iets worden gedaan. Vandaar dat wij net bij het vragenhalfuurtje vragen hebben gesteld over het geluidsscherm van ProRail.

Wanneer en hoeveel subsidie kunnen wij verwachten van de provincie om nu eens daadwerkelijk uitvoering te kunnen geven aan de wens van de bewoners van Eeneind? Ik heb ergens gelezen dat er € 1000 komt, maar voor dat bedrag doe je natuurlijk niet veel. In het potje van de provincie zitten vele tonnen, dus ik neem aan dat Eeneind meer zal krijgen.

Wethouder Mulder: Mijnheer de voorzitter! Dank voor de complimenten. Ik zal ze doorgeven aan iedereen die hierbij betrokken is geweest. Voor de financiering van de uitvoering heeft de provincie fondsen beschikbaar gesteld, maar er zijn nog geen subsidies toegekend aan Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Er moet enig onderscheid worden gemaakt. Er zijn middelen waarop wij een beroep kunnen doen, maar wij moeten daar nog wel goedkeuring voor krijgen na een aanvraag- en een toekenningsprocedure. Voor Gerwen en Nederwetten hebben wij de aanvraag al eerder gedaan. Uiteindelijk heeft de provincie besloten daar een fors bedrag aan toe te kennen. Dat is gebeurd na bestuurlijk overleg, omdat wij vonden dat de toekenningsprocedure erg lang duurde en het ook erg lang duurde voordat wij uiteindelijk de gelden hier hadden. Er komen nu via de zogenoemde POP-gelden al op vrij korte termijn grote bedragen, enkele honderdduizenden euro's, voor zowel het Combiproject als de ontwikkeling van de brede school in Nederwetten. Iets dergelijks gaan wij uiteraard ook voor Eeneind aanvragen, maar dat moet nog wel gebeuren. Dat geld is er dus nog niet, maar de verplichting om daaraan te gaan werken, nemen wij graag op onze schouders.

Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het voorstel besloten.

17. RAADSVOORSTEL TOT HET VASTSTELLEN VAN DE GEHEEL HERZIENE BOUWVERORDENING.

De heer Leemans: Mijnheer de voorzitter! Ik zou het op prijs stellen als de gemeente een korte samenvatting geeft van de voornaamste artikelen uit de bouwverordening. Het is voor veel mensen in Nuenen heel belangrijk om precies te weten wat wordt gewijzigd en wat niet.

Wethouder Mulder: Mijnheer de voorzitter! Ik vind het een goede suggestie van Nuenens Belang om hieraan wat extra aandacht te geven in de voorlichting. Wij zullen aan het verhaal over de bouwverordening dat op internet staat, een stuk tekst toevoegen waaruit blijkt wat er exact is gewijzigd en wat daarvan de consequenties zijn.

Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het voorstel besloten.

18. RAADSVOORSTEL TOT HET VASTSTELLEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN "NEDERWETTEN".

De heer Clermonts (café De Kruik): Mijnheer de voorzitter! In het bestemmingsplan zijn een aantal dingen veranderd waardoor mijn midgetgolfterrein komt te vervallen. Daarmee ben ik het niet eens. Ik mag op die plaats geen terras meer aanleggen; ik mag er geen kinderen op laten spelen. De ouders mogen er niet heenlopen met hun glaasje bier, want ook dan ben ik in principe strafbaar. Ik weet niet wat ik er wel mee mag doen.

De heer De Vries: Mijnheer de voorzitter! Ook op dit punt heeft de Combinatie in de voorbereidende vergadering een paar aanpassingen voorgesteld. Onze verzoeken zijn gehonoreerd en daarvoor dank.

De inspreker, de heer Clermonts, stelt dat hij zijn stukje grond altijd voor horeca heeft mogen gebruiken. Nu zie ik in het stuk staan dat hij daar naar het oordeel van de gemeente al jaren geen

activiteiten meer heeft uitgevoerd. Maar nu zit ik toch met een vraag. Als een stuk grond eerst horecabestemming heeft, maar daarvan wordt geen gebruik gemaakt, is het dan juridisch mogelijk om te zeggen dat hij er in de toekomst ook geen gebruik van mag maken. Of heeft de betrokkene bepaalde rechten?

Wethouder Mulder: Mijnheer de voorzitter! Het stuk grond waarover de heer Clermonts sprak, en waarover de Combinatie-fractie verduidelijking vraagt, ligt achter de horecagelegenheid, tegen de tuinen van omwonenden aan. Dat stuk grond had de bestemming midgetgolfbaan. Die midgetgolfbaan is er al een tijdje niet meer of is niet meer herkenbaar en wordt niet meer als zodanig gebruikt. Aan die grond is de bestemming horeca gegeven, maar wel met beperkingen, omdat als er een terras of iets dergelijks wordt aangelegd, dat ongetwijfeld tot overlast zal leiden bij de aangrenzende percelen en daar wonen mensen. Dus in die zin zijn er enkele beperkingen opgelegd aan de horecafunctie die er toe leiden dat er maar heel beperkte activiteiten kunnen plaatsvinden. Het is een verandering die aansluit bij de verdere bestemming van het hele pand. Dus het is wel horeca, maar er mag geen terras en geen speeltuin op die plek vanwege de burens.

De heer De Vries: Ik begrijp dat er nog wel een horecabestemming is, maar een beperkte. Dat neemt niet weg dat er in het stuk staat dat het feit dat er al jaren geen gebruik van is gemaakt, ons juridisch de rechtsgrond geeft om te zeggen dat er ook in de toekomst geen gebruik meer van mag worden gemaakt. Maar dit antwoord is voldoende.

Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het voorstel besloten.

19. RAADSVOORSTEL TOT HET VASTSTELLEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN "EENEIND".

De voorzitter constateert dat de heer Morssink afziet van zijn recht op inspraak en dat de heer Van Rooijen niet aanwezig is.

De heer Timmer (inspreker): Mijnheer de voorzitter! Ik begin met "vroede vaders en moeders van deze gemeente". Namens mijn cliënt, die hier aanwezig is en straks ook nog wat zal zeggen, wil ik het een en ander opmerken over de gang van zaken, ...

De voorzitter: Kunt u zeggen wie die cliënt is?

De heer Timmer: De heer Van Ansem. Namens hem heb ik in relatie met het ter goedkeuring voorliggende bestemmingsplan al het nodige gezegd en geschreven. Gezien de inhoud van de stukken welke mij van gemeentewege zijn toegezonden, alsmede de daarin verwoorde mening met betrekking tot de eigendoms-bestemmingsgrens tussen de bij cliënt in gebruik zijnde grond en de grond die tussen deze grond en het perceel plaatselijk bekend als Molenkamp 14-16, is gelegen, kan ik slechts concluderen dat ik daarin toch nog onvolledig ben geweest. Deze omissie wil ik bij deze graag herstellen.

Achtereenvolgens wil ik de Raad deelgenoot maken van mijn mening over de volgende zaken. Ten eerste over het standpunt van de gemeente dat de juiste ligging van de scheiding tussen de grond die bij mijn cliënt gebruik en de aan de oostzijde daarvan aanliggende grond een privaatrechtelijke aangelegenheid is. Tijdens de aanvangsfase van de bouwwerkzaamheden op kavel 5 zijn de piketten waarmee de oostgrens van kavel 5 in het veld was vastgelegd (dat vastleggen is door de gemeente gebeurd) door derden wederrechtelijk 90 cm in westelijke richting verplaatst. De daarmee ingesloten strook grond is door deze derde in gebruik genomen.

Mijn cliënt heeft de grond verkregen op basis van het voor dit gebied gemaakte verkavelingsplan (kavel 5). De grenzen van dit kavel zijn, voorafgaand aan de realisatie van de daarop te bouwen bouwwerken, van gemeentewege uitgezet. Het veldwerk van deze uitzetwerkzaamheden wordt normaliter door de gemeente aan het kadaster verstrekt. Bij navraag bij het kadaster is dit bevestigd. Tevens werd medegedeeld dat de informatie voor opname in de officiële leggers, noodzakelijk voor het eigendom in dit gebied, nimmer was ontvangen. Gevolg daarvan is dat de grens van kavel 5 niet door het kadaster is bevestigd. De juridische status van eigendomsgrenzen is gebaseerd op de in genoemde leggers aangegeven informatie. Deze informatie wordt daarna en voor zover dat mogelijk is, vastgelegd in de kadastrale kaarten. Uitsneden van dergelijke kaarten maken deel uit van de stukken die bij een succesvolle aanvraag om een bouwvergunning door de aanvrager daarvan moeten worden overgelegd. Zo is ook geschied. Mijn cliënt heeft bij de gemeente een dergelijke, voor zijn aanvraag noodzakelijke, uitsnede verkregen. Alvorens te beschikken op de aanvraag heeft deze uit-

snede deel uitgemaakt van het toetsingsprotocol ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van de te realiseren bouwwerken. Daaronder dient mede te worden verstaan een toetsing aan de stedenbouwkundige merites ter plekke van de locatie, alsmede aan de regels die door het gemeentebestuur voor de welstand in de betrokken nota zijn vastgesteld. In de motivering van de nadien voor de uit te voeren bouwwerkzaamheden verleende beschikking is vermeld dat aan genoemde regels was voldaan en is bedoelde uitsnede door het College als behorend bij de beschikking gewaarmerkt. Daarmee heeft het College naar mijn mening de grens ter plaatse, zoals in het verkavelingsplan is vermeld, erkend.

Uit het voorgaande is te veronderstellen dat de eerder genoemde, door derden verrichte handeling voor de gemeente aanleiding heeft gegeven de voor het verkrijgen van een juridische status van bedoelde grens benodigde informatie niet naar het kadaster toe te zenden. Dit heeft tot gevolg dat een navraag naar de eigenaar van de aan de oostzijde van het bij mijn cliënt in gebruik zijnde kavel gelegen grond niet één maar twee eigenaren oplevert, te weten mijn cliënt en de projectontwikkelaar. Gezien het feit dat het kadaster de gemeente periodiek voor de actualisering van de bij hem in beheer zijnde leggers op de hoogte stelt van wijzigingen in deze leggers moet, gezien de tijd die inmiddels tussen het uitzetten van de locatie van mijn cliënt en het genoemde besluit over de toezeggingen van de ontwikkelaar is verstreken, worden verondersteld dat dit gegeven bij de gemeente niet onbekend was. Dit heeft naar mijn mening grote gevolgen.

Ten tweede is er het besluit van het College aan de projectontwikkelaar tot medewerking in de toestemming tot bebouwen van het aan de oostzijde aan kavel 5 gelegen grond; een en ander onder het verlenen van de daarvoor benodigde vrijstelling van het nieuwe bestemmingsplan. Op de eerder genoemde, bij de beschikking op de aanvraag om een bouwvergunning behorende uitsnede van de kadastrale situatie, staat aangegeven dat deze grond bestemd is voor de aanleg van een toekomstige weg. In het ter goedkeuring voorliggende bestemmingsplan heeft de grond de bestemming gelijk aan de bestemming van de grond van mijn cliënt. Gezien de beperkte afmetingen van dit stuk grond, kan slechts een vergunning voor bebouwen worden afgegeven als vrijstelling wordt verleend van de in het voorliggende plan genoemde, bij het bebouwen tot aan de perceelsgrens te respecteren afstand. Gezien het feit dat er, gezien de uit de mening van de gemeente te trekken conclusie, geen perceelsgrens is, wordt het volgens mij toch bijzonder moeilijk om een dergelijke vrijstelling juridische gestalte te geven. Als er geen grens is, kun je ook geen vrijstelling verlenen tot een bepaalde afstand van die grens.

De toezegging bij besluit tot het verlenen van medewerking aan vrijstelling heeft mij verbaasd. Gezien de omstandigheid dat het vigerende bestemmingsplan kennelijk een procedure als bedoeld in art. 19, lid 1, van de WRO (ofte wel de zelfstandige projectprocedure) noodzakelijk maakte en dit, los gezien van de omstandigheid dat het College een door de Raad gedelegeerde bevoegdheid daartoe zou hebben verkregen en mede gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan overjarig is (ouder dan 10 jaar) en daarmee op grond van de relevante regels van de WRO een dergelijke vrijstellingsprocedure onmogelijk maakt, kom ik tot de vaststelling dat de in het besluit aan de ontwikkelaar in het vooruitzicht gestelde vrijstellingen, vrijstellingen zijn als bedoeld in het nu aan de Raad ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan.

De voorzitter: Mijnheer Timmer, wij hanteren een spreektijd van vijf minuten voor sprekers. Ik merk dat u een hele pleitnota hebt.

De heer Timmer (inspreker): Ik ben er bijna, maar ik kan het ook niet vlugger.

De voorzitter: Als u er bijna bent, mag u het afmaken. Als het een pleitnota is van twee uur, verzoek ik u af te ronden.

De heer Timmer (inspreker): Over die vrijstellingen heb ik vier opmerkingen:

1. Het is in hoge mate ongebruikelijk vooraf van een nog in procedure zijnd bestemmingsplan al medewerking toe te zeggen; het is sowieso al ongebruikelijk van een jong bestemmingsplan vrijstelling te verlenen.
2. De gedelegeerde bevoegdheid van de Raad aan het College tot het verlenen van vrijstelling van de regels, voorschriften en bepalingen van een vigerend bestemmingsplan strekken zich naar mijn mening niet uit tot een nog in procedure zijnd en derhalve niet door de Raad en het door hem vertegenwoordigde electoraat en anderen goedgekeurd bestemmingsplan;
3. Voornemens tot het verlenen van vrijstelling van de eerder genoemde regels, etc. dienen vooraf te worden gepubliceerd. Bij voorbeeld: "burgemeester en wethouders zijn voornemens met toepassing van art. 19, eerste lid, medewerking te verlenen aan het verlenen van een bouwvergunning voor etc. Het betrokken plan dient in die procedure ter inzage aan derde belanghebbenden te

worden voorgelegd. Deze gang van zaken is en kon, gezien de beperkte bevoegdheid van het College met betrekking tot het niet nieuwe bestemmingsplan, niet worden gevolgd. De Raad, alsmede genoemde derde belanghebbenden zijn daarmee naar mijn mening in hun rechten geschaad.

4. Eerder heb ik vermeld dat er in de door het kadaster verstrekte gegevens melding is gemaakt van twee eigenaren van de ter discussie staande locatie. In het kader van de relevante regels van de Algemene Wet Bestuursrecht dienen besluiten zorgvuldig te worden opgesteld. Dat impliceert naar mijn mening dat ten minste dient te worden nagegaan wie juridisch de eigenaar is of wie de eigenaren zijn van het betrokken onroerend goed. De gemeente hoeft daarvoor slechts de in haar bezit veronderstelde kopieën of afschriften van de leggers van het kadaster te raadplegen. Kennelijk is dit nagelaten met als gevolg dat de tweede eigenaar van het genoemde, te weten mijn cliënt, zowel met de overige derde belanghebbenden alsook als juridisch mede-eigenaar is genegeerd.

Gezien de hele gang van zaken op deze locatie, geïnitieerd door de projectontwikkelaar, ben ik op grond van eigen waarneming en de van mijn cliënt verkregen informatie van mening dat het stil aan hoog tijd wordt dat binnen het kader van de door de centrale overheid gestelde voorwaarden en voorschriften, door het gemeentebestuur wordt ingegrepen en aan het gekonkel een einde komt. Het bestemmen van de aan het aan de oostzijde van de bij mijn cliënt in gebruik zijnde grond of aanliggende grond tot en in overeenstemming met de van gemeentewege eerder verstrekte en geformaliseerde bestemming "toekomstige openbare weg" ter ontsluiting van het aan het ten noorden daarvan gelegen, als bedrijfsterrein bestemde grond zou daartoe een voortreffelijke aanzet zijn.

De voorzitter: De heer Van Ansem is de vierde inspreker die zich heeft aangemeld. Ik neem aan, mijnheer Van Ansem, dat de heer Timmer al namens u heeft gesproken.

De heer Van Ansem (inspreker): Dat klopt, mijnheer de voorzitter, maar ik wil ook zelf nog het woord.

Het College van burgemeester en wethouders praat in zijn brief aan de Raad van 5 juni 2008 over een reeds eerder door partijen afgerond privaatrechtelijk geschil. Hierover is nooit gesproken, dus waar het dat op baseert, laat ik aan het College over.

In optie 1 van het amendement is er sprake van door de gemeente gewekte verwachtingen naar de heer Morssink. Staat dit niet in een heel schril contrast met de verwachtingen die zijn gewekt door de gemeentelijke tekeningen en de door de ontwikkelaar-architect gemaakte tekeningen c.q. ondertekende tekeningen waarvan er zelfs een is gedateerd op 20 september 1995?

Zijn er tijdens het vorige koppijdossier dat de Nuenense gemeenschap heel veel geld heeft gekost, geen maatregelen getroffen om zo iets in de toekomst niet meer te laten voorkomen? Is het niet toevallig dat vrijwel gelijktijdig met de aankoop van de grond van Molenkamp 26-28 een aanvraag voor deze vergunning is ingediend? Is daarom bewust gekozen voor een stroman, te weten de heer Hannes, wonende in België? Tijdens de vorige raadsvergadering hierover ben ik op weg naar huis aangevallen en bedreigd door de heer Morssink jr. Maar dat weerhoudt mij er niet van om voor mijn recht op te komen.

Verder bedank ik alle raadsleden die opkomen voor de burger, die de veiligheid bij calamiteiten waarborgen, die ter plekke naar de situatie zijn gaan kijken en die daar een goed oordeel over kunnen geven, hoewel dit de Nuenense gemeenschap misschien weer geld gaat kosten.

De voorzitter: Dames en heren! Toen ik net de heer Van Rooijen opriep om in te spreken, was hij niet aanwezig. Wij leven in een dorp; in een stad zou hij geen kans meer hebben gemaakt, maar als hij wil, kan hij alsnog het woord krijgen.

De heer Van Rooijen: Mijnheer de voorzitter! Met excuses. Mijn naam is Mark van Rooijen. Met mijn moeder en mijn zus ben ik eigenaar van een klein stuk industrieterrein (1500 m²), gelegen aan de Kruisakker op het industrieterrein Eeneind, kadastraal bekend onder C3468. Over het bestemmingsplan van het grondgebied wordt vandaag een besluit genomen.

Doordat ik zelf in Eindhoven woon en werk en mijn moeder de politieke agenda in Nuenen niet volgt, heb ik pas de afgelopen weken kennisgenomen van de besluitvorming over dit terrein. Er is mij gebleken dat de Raad overweegt op een smal stukje grond, eigendom van de heer Morssink, om diverse redenen geen bebouwing toe te staan. Graag wil ik van onze kant aangeven dat, indien de Raad dit besluit ook daadwerkelijk neemt, dit voor ons de mogelijkheid biedt die grond daadwerkelijk te ontwikkelen en te laten aansluiten op Molenkamp.

Momenteel is er op het perceel van mijn moeder geen directe aansluiting op de openbare weg, anders dan via het recht van overpad. Het laatste halfjaar ben ik actief bezig geweest. Ik heb met

een aantal bedrijven en projectontwikkelaars gesproken over het in ontwikkeling nemen van dit mooie stuk industrieterrein, maar vooral het recht van overpad belemmert de concrete ontwikkeling van dit terrein.

Waarom geen eerdere reactie van mijn kant? Op 17 juli 2005 heb ik contact gehad met de heer Van der Kruijs van de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Nuenen. Op 26 juli 2005 heb ik met hem een gesprek gehad. Ik heb toen alle tekeningen gezien en de procedures waren toen al gestart. Ik heb al die spullen meegekregen en in een map zitten. Mij is toen verteld dat een aansluiting op Molenkamp, hoewel op diverse situatietekeningen wel ingetekend, toen al niet meer tot de mogelijkheden behoorde, omdat de bestemmingsplanprocedure al te ver gevorderd was. Wij waren eenvoudig gezegd toen al te laat om er nog iets aan te doen.

Inmiddels zijn wij bijna drie jaar verder. Zelf heb ik naar aanleiding van deze informatie uit 2005 geen actie meer ondernomen ten aanzien van de bestemmingsplanprocedure, want het was toch al een gelopen zaak. Maar de afgelopen twee weken is mij gebleken dat er mogelijk toch een andere richting wordt gekozen en dat het stuk toch op de openbare weg zou kunnen worden aangesloten. Ons belang is om die aansluiting gerealiseerd te krijgen om ons industrieterrein te ontwikkelen. Daar ligt nog een heel stuk achter. Dat zou in de toekomst voor nog veel meer mensen de mogelijkheid bieden om grond tot industrieterrein te ontwikkelen. Ik hoop dat de Raad deze zienswijze nog kan meenemen in de het besluitvormingsproces.

De heer Van der Leij: Mijnheer de voorzitter! Over dit dossier is al heel veel gezegd. Ook ik heb hier al uitgebreid mijn mening over gegeven en die zal ik niet uitgebreid herhalen. De uitdrukking die mij hierbij inviel, is een uitdrukking uit Noord- en Oost-Nederland: goed nabuurschap. Dat is eigenlijk net wat wij missen op deze locatie. Ik heb al gezegd dat de gemeente zich niet moet mengen in private geschillen en dat publiek en privaatrecht niet door elkaar moeten lopen. De PvdA-fractie hecht wel veel waarde aan een passende oplossing tussen de eigenaar van het betrokken perceel en de eigenaars van de buurpercelen. Als zo'n oplossing niet mogelijk blijkt, moet de civiele rechter een uitspraak doen over de geschillen. De Raad moet zich daar niet in mengen. Daarom zou ik het betrokken perceel uit het nieuwe bestemmingsplan Eeneind willen laten. Uiteraard stem ik wel graag in met de bestemmingen van de overige percelen die deel uitmaken van het voorliggende besluit.

De heer De Vries: Mijnheer de voorzitter! In de vorige vergadering is de besluitvorming over het bestemmingsplan Eeneind uitgesteld, omdat er onduidelijkheid bestond over te verwachten schadeclaims. Het leek erop dat, hoe wij ook zouden besluiten, links- of rechtsom schadeclaims zouden volgen in verband met van gemeentewege gedane toezeggingen of vermeende toezeggingen. Vanaf de exploitatieopzet van dit terrein in 1997 bestaat er tussen private partijen onenigheid over de ontsluiting van dit gebied. Er circuleren diverse plankaarten c.q. tekeningen met en zonder ontsluitingsweg. Voor welk doel al deze tekeningen in het verleden zijn gemaakt, is mij niet duidelijk.

Blijkbaar hebben private partijen onderling plannen en ideeën geopperd over de ontsluiting van dit industrieterrein. Nu ook de eigenaar van het achterliggende terrein verzoekt om dat terrein te ontsluiten, is er volgens de Combinatie een nieuwe situatie ontstaan. Private partijen kunnen nu, als zij dat wensen, in onderling overleg het doel dat zij in 1997 trachtten te bereiken, alsnog realiseren. Volgens de Combinatie zijn er mogelijkheden om in goed overleg alsnog tot een goede zakelijke oplossing te komen. De gemeente kan hierin wellicht een bemiddelende rol vervullen. Naar de mening van de Combinatie moeten wij nu geen bestemming op dit terrein leggen, want dat kan later onomkeerbare gevolgen hebben.

Het CDA zal hierover een amendement indienen dat wij zullen steunen. Het eerder door de Combinatie ingediende amendement, trekken wij hierbij in.

De heer Van den Tillaart: Mijnheer de voorzitter! Na diverse eerdere besprekingen lijkt het ons tijd om wat knopen door te hakken. Al betekent dit helaas niet dat wij van het hele dossier verlost zullen zijn. Het probleem met het bestemmingsplan Eeneind spitst zich toe op één zaak: de bestemming van het perceeltje, gelegen tussen Molenkamp 14-16 en Molenkamp 18-20. De heren Timmer en Van Ansem hebben daarover net al ingesproken. In het verleden heeft de ontwikkelaar het plan gehad om het achterliggende terrein eveneens te ontwikkelen en daarbij een toegangsweg over genoemd perceel aan te leggen. Nadat dit niet tot het voor hem gewenste resultaat leidde, werd eind 2006 het plan ingediend voor bebouwing van het perceel. Gezien de mogelijkheden die het gebied geeft, lijkt ons dat niet de beste oplossing; zeker niet voor de lange termijn.

De eigenaar van een gedeelte van het achterliggende perceel, de heer Van Rooijen, heeft de afgelopen week nog aangegeven dat hij de mogelijkheid van ontsluiting van zijn perceel via Molenkamp graag gerealiseerd wil zien. Dit heeft voor ons als bijkomend voordeel dat de mogelijkheid van

een tweezijdige ontsluiting niet wordt geblokkeerd. Wij stellen dan ook voor dat de gemeente in overleg treedt met de grondeigenaren om tot een optimale ontwikkeling van dit gebied te komen. Hierbij zou de gemeente als een van de opties kunnen inbrengen om een stukje bedrijfsterrain van 13 m bij 20 m aan te kopen om ontsluiting mogelijk te maken. Maar dit laten wij uiteraard graag aan de deskundigen over.

Al met al kunnen wij niet instemmen met het voorliggende voorstel. Daarom hebben wij samen met de Combinatie, de VVD, Nuenens Belang en de PvdA een amendement voorbereid om het betrokken perceel uit het bestemmingsplan te laten. Dat amendement luidt als volgt:

"De Raad van de gemeente Nuenen c.a., in vergadering bijeen op 26 juni 2008,

overwegende dat:

- *gebleken is dat er in het verleden in ieder geval op enig moment sprake is geweest van de aanleg van een weg ter ontsluiting van het achterliggend terrein;*
- *de eigenaar van achterliggend terrein zeer recent heeft aangegeven om het gebied als bedrijventerrein te willen ontwikkelen.*
- *de mogelijkheid van goede ontsluiting en toekomstige ontwikkeling van het er achtergelegen perceel, met de voorgestelde bestemming aan het perceel gelegen tussen Molenkamp nummers 14-16 / 18-20, voor de toekomst onmogelijk wordt gemaakt;*
- *een extra uitgang via het te ontwikkelen bedrijventerrein in geval van calamiteiten zeer gewenst is;*
- *de gemeente tijd nodig heeft om met partijen in gesprek te gaan om tot een oplossing te komen en de mogelijkheden om ontwikkeling en ontsluiting van achterliggend gebied te onderzoeken;*
- *als gevolg van de eerdere overwegingen we niet overgaan tot het bestemmen van dit perceel.*

B E S L U I T:

- 1. Als punt 4 aan het besluit toe te voegen: "Het perceel, kadastraal bekend onder C3784 gedeeltelijk (zie bijlage), gelegen tussen de huisnummers 14-16 / 18-20, uit het bestemmingsplan te laten en hiervoor een apart bestemmingsplan op te stellen.*

En gaat over tot de orde van de dag."

De voorzitter: Dit amendement wordt voldoende ondersteund en maakt verder onderdeel uit van de beraadslaging.

Het amendement dat in de vorige vergadering is ingediend door de Combinatie, is ingetrokken.

Wethouder Mulder: Mijnheer de voorzitter! Specifieke vragen heb ik niet gehoord, dus rest mij een advies te geven over het amendement. Het College kan zich zeker voorstellen dat het een poging zal ondernemen om de partijen bij elkaar te brengen en daarmee tot een goede invulling te komen van dit kleine stukje Eeneind waarover wij vanavond niet kunnen besluiten. Wij zullen die uitdaging aangaan. Het resultaat is afhankelijk van de goede wil en de inspanningen van de drie betrokken partijen. Wij zullen de Raad daarover berichten. Er is nadrukkelijk onderschreven dat het trekken van een privaatrechtelijke conclusie bij dit geschil geen zaak is voor de gemeente. Dus die handschoenen zullen wij zeker niet oppakken. Maar wij zullen kijken of wij tot een inhoudelijke oplossing kunnen komen die uiteindelijk leidt tot een nadere vaststelling van dit stukje van het bestemmingsplan.

Mevrouw Van de Ven-van den Akker: Mijnheer de voorzitter! Ik heb een concrete vraag. Het betrokken stukje grond heeft in het oude bestemmingsplan een bestemming. Nu zegt het amendement dat dit stukje grond eruit wordt gelicht. Ik wil heel expliciet weten of dat betekent dat het nu wordt onbestemd of onbestemd. Het is heel moeilijk voor ons om er nu één stukje uit te lichten en te zeggen dat dit via het amendement een "andere" bestemming heeft gekregen. Ik wil alleen maar de bevestiging dat wij een stukje niet bestemmen. Of bestemmen wij een stukje om?

Op verzoek van wethouder Mulder schorst de voorzitter de vergadering.

Nadat de voorzitter de vergadering heeft heropend, verleent hij de heer Mulder het woord.

Wethouder Mulder: Mijnheer de voorzitter! Wij moesten zorgen dat wij het juridisch goed doen. Wij geven dat stuk grond nu geen nieuwe bestemming. Dat betekent dat de bestemming van het oude plan gehandhaafd blijft, mocht er een aanvraag voor een bouwvergunning komen. Het betekent ook dat de bouwvergunning die nu is aangevraagd, niet kan worden verleend. Het is niet mogelijk om die aan het oude bestemmingsplan te toetsen. Uiteraard zullen wij dat stukje grond nu geen nieuwe bestemming geven en zullen wij ook geen vrijstelling verlenen.

Mevrouw Van de Ven-van den Akker: Nu wil ik graag een korte schorsing.

De voorzitter schorst de vergadering.

Nadat de voorzitter de vergadering heeft heropend, verleent hij mevrouw Van de Ven het woord.

Mevrouw Van de Ven-van den Akker: De vraag van W70 was of wij door het aannemen van dit amendement de mogelijkheden op dit stuk grond, bevriezen voor de periode van de toegezegde bemiddeling. Wij hebben namelijk een angstig gevoel dat er nu op basis van het oude bestemmingsplan, dat blijft gelden, toch weer bewegingen zullen komen. Onze vraag is of wij dat kunnen blokkeren. Of wij de ontwikkelingen dus een tijd kunnen stilleggen.

Wethouder Mulder: Het College snapt dat het in de geest van het amendement is om geen wijzigingen toe te staan. Wij zullen morgen dus niet meewerken aan welke bouw aanvraag dan ook. Of wij dat juridisch kunnen afdichten, moeten wij buiten de vergadering bekijken. Wij zullen in ieder geval gepaste maatregelen nemen, want overleg is alleen mogelijk als aan die voorwaarde is voldaan.

De voorzitter geeft gelegenheid tot het afleggen van een stemverklaring over het amendement.

Mevrouw Van de Ven-van den Akker: Mijnheer de voorzitter! Wij hechten aan de laatste woorden van de wethouder en gaan ervan uit dat tijdens de gesprekken met de drie betrokkenen de acties op dit stuk grond worden stilgelegd.

Het amendement wordt in stemming gebracht en bij handopsteken unaniem (15 tegen 0) aangenomen.

Mevrouw Schouten-Saarloos was tijdens de stemming niet ter vergadering aanwezig.

Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het gewijzigde voorstel besloten.

20. RAADSVOORSTEL TOT HET VASTSTELLEN VAN UITVOERINGSPLAN NUENEN ZUID 30 KM/UR ZONE EN BRIEF VAN HET COLLEGE TEN AANZIEN VAN HET VOLGENDE ONTWERP-BESLUIT.

De heer Van der Steen: Mijnheer de voorzitter! De discussie over dit onderwerp blonk niet uit door inhoud. Het bleef een beetje hangen in gehacketak over procedures en de wijze van agenderen. Voor de PvdA zijn de volgende inhoudelijke argumenten van belang. Waarom is het zinvol een 30-km-zone te maken in Nuenen-Zuid? Het aantal letselongevallen, en ik citeer hier de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV), daalt gemiddeld met ongeveer 25% als een woongebied met 50-km-limiet als een zone met 30 km/uur wordt ingericht. Ook op de leefbaarheid hebben 30-km-zones een positief effect. Het gaat dan om geluidsniveau, oversteekbaarheid, hoeveelheid uitlaatgassen en fijnstof. Natuurlijk kost zoiets geld. Dat is de reden dat die 30-km-zone niet al eerder is uitgevoerd. Dan moet je een politieke keuze maken. Een keuze in prioriteiten. De wethouder heeft in het vooroverleg uitgesproken dat het onderhoud van wegen op niveau kan blijven en daarom maakt de PvdA net als het College de keuze om de financiering op deze wijze te regelen.

Een ander nadeel dat naar voren is gebracht, is de extra rijtijd van hulpdiensten en de bus. Ook daarnaar heeft de SWOV onderzoek gedaan. Gemiddeld nemen de aanrijtijden van hulpdiensten bij een gebied van deze grootte van 11 seconden tot ongeveer 20 seconden toe, afhankelijk van de inrichting van het gebied. Dat is natuurlijk erg bij calamiteiten waar elke seconde telt. Maar ook hier maken wij weer een politieke keuze. Moeten wij constante verkeersveiligheid verkiezen boven een klein beetje onveiligheid bij calamiteiten? De PvdA vindt dat wij dat moeten doen.

Een overweging is of men zich wel aan de limiet van 30 km/uur houdt. De macht van deze Raad is niet grenzeloos en natuurlijk weten wij dat alleen een bord 30 km/uur niet alles oplost. Maar hier heeft 3VO onderzoek naar gedaan. Als een gebied 30-km-zone wordt gemaakt, rijdt 14% van de automobilisten langzamer dan 30 km/uur. Dat is natuurlijk weinig. Maar 85% blijft onder de snelheid van 45 km/uur. Dat betekent een enorme toename van de verkeersveiligheid in deze gebieden. Per saldo moeten wij dus zeggen dat dit een goed voorstel is. Dit moeten wij meteen doen. Sterker nog: wij hadden dit al eerder moeten doen.

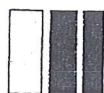
De heer Eeuwhorst: Mijnheer de voorzitter! Na alles wat er de afgelopen weken en zelfs maanden over dit onderwerp is gesproken, toch nog enkele zinnen van de VVD-fractie. Natuurlijk is de VVD een voorstander van het oplossen van onveilige verkeerssituaties. Laat daar geen misverstand over bestaan. Sterker nog: dat heeft zelfs onze prioriteit. Maar wat ons betreft valt daar een 30-km-regime in heel Nuenen-Zuid niet onder. Vanzelfsprekend zijn wij wel een voorstander van het oplossen van onveilige verkeerssituaties bij scholen. Maar voor het overige zien wij liever dat eerst het nut en de noodzaak worden vastgesteld. Een verkeersveiligheidsplan van 2001 vinden wij daarbij niet relevant. Het lijkt er nu overigens op dat de aanvraag van de subsidie uliem leidend is geworden. Dat kan wat ons betreft niet. Het beleid moet altijd leidend blijven. Kort en goed: de VVD is nog steeds niet overtuigd van het nut en de noodzaak van dit voorstel en zal daarom niet akkoord gaan.

De heer De Vries: Mijnheer de voorzitter! De uitvoering van de voorgestelde verkeersmaatregelen zal in totaal € 200.000 kosten. In de voorafgaande vergaderingen is vooral gesproken over het tekort van € 80.000 in eerste instantie. Nu is er nog een tekort van € 60.000. Hiervoor was binnen de begroting geen budget beschikbaar. Volgens de Combinatie is er ook nu binnen de begroting 2008 geen budget beschikbaar. Daarom moet er nu een besluit worden genomen om de begroting te wijzigen. In het voorstel staat dat er € 60.000 uit het budget verkeersregelingen wordt gedekt. Verderop staat dat er € 60.000 in de onderhoudsvoorziening verkeersregelingen beschikbaar is. Dat is voor de Combinatie een wezenlijk verschil. Uit het besluit blijkt niet hoe deze € 60.000 wordt gedekt. Graag verneem ik van het College waartoe het heeft besloten inzake deze € 60.000. Komt het tekort nu uit verkeersregelingen of uit onderhoudsvoorzieningen verkeersmaatregelen? Naar de mening van de Combinatie is het budget onderhoudsvoorzieningen niet bestemd voor het uitvoeren van genoemde maatregelen. Is het College dat met de Combinatie eens?

Bij ambtelijke navraag is mij gebleken dat er geen verkeersonveilige plaatsen zijn in de wijk waar deze maatregelen nu acuut moeten worden genomen. Dat blijkt ook uit de verkeersveiligheidsmonitor. Ook normen van geluid en luchtkwaliteit worden niet overschreden. Wel ervaren sommige inwoners enkele plaatsen als verkeersonveilig. De Combinatie heeft voorgesteld om eerst een informatieavond met de wijkbewoners te houden. Wellicht kunnen de wensen van de bewoners worden gehonoreerd en valt dit binnen het bestaande budget. In het memo d.d. 19 februari jl. staat dat de afdeling openbare werken de benodigde uren niet in de planning heeft opgenomen. Indien zij deze werkzaamheden nu toch moet uitvoeren, welke andere werkzaamheden kunnen dan niet worden uitgevoerd? De conclusie van het College in het memo is dat het niet haalbaar is om de uitvoering in 2008 gereed te hebben, maar de hoop is dat er nog wel in 2008 kan worden gestart met de uitvoering. Welke gevolgen heeft dat voor de SRE-subsidie?

De heer Leemans: Mijnheer de voorzitter! Ik zal het kort houden, want ik begin al een beetje honger te krijgen. Er is al veel over gesproken. Verkeersveiligheid speelt natuurlijk bij iedereen. Dat is een randvoorwaarde voor de leefbaarheid van buurten en wijken. Wij hopen en verwachten met het invoeren van de maatregelen aanzienlijke verbeteringen te bereiken voor voetgangers, fietsers en spelende kinderen bij scholen in Nuenen-Zuid. Lagere snelheden zijn noodzakelijk, want er wordt nog steeds veel te hard gereden. Wanneer denkt het College dat een en ander gerealiseerd zal zijn? Kan de Raad op de hoogte worden gehouden door middel van de periodieke nieuwsbrief? Wij kunnen instemmen met het voorstel.

Wethouder Mulder: Mijnheer de voorzitter! De heer De Vries heeft gelijk dat er twee verschillende posten worden genoemd. Het moet zijn de onderhoudsvoorziening verkeersregelingen. De eerste keer staat het wat kort door de bocht geformuleerd. In die post is er in de jaarschijf voor dit jaar nog ruimte om dit geld beschikbaar te stellen. Dan blijft er nog een groot bedrag over, zo'n € 90.000 aan het einde van het jaar. Dat biedt ruim voldoende bodem voor de komende jaren, terwijl er ieder jaar weer een bedrag wordt bijgestort. Het moet wel ombestemd worden; dat klopt. Het raadsvoorstel ligt er om die ombestemming mogelijk te maken, want wij hebben de instemming van de Raad nodig om deze gelden in te zetten voor een ander doel dan waarvoor zij oorspronkelijk bedoeld waren.



Politieke groepering
"COMBINATIE NUENEN c.a."



Nuenens
Belang

AMENDEMENT



PvdA

Raadsvergadering d.d.	26 juni 2008	
Agendapunt	19	
Onderwerp	Bestemmingsplan Eeneind	
Indienende lid (leden) fractie(s)	CDA, Combinatie Nuenen c.a., VVD, Nuenens Belang en PvdA	

De Raad van de gemeente Nuenen c.a., in vergadering bijeen op 26 juni 2008,

overwegende dat:

- gebleken is dat er in het verleden in ieder geval op enig moment sprake is geweest van de aanleg van een weg ter ontsluiting van het achterliggend terrein;
- de eigenaar van achterliggend terrein zeer recent heeft aangegeven om het gebied als bedrijventerrein te willen ontwikkelen.
- de mogelijkheid van goede ontsluiting en toekomstige ontwikkeling van het er achtergelegen perceel, met de voorgestelde bestemming aan het perceel gelegen tussen Molenkamp nummers 14-16 / 18-20, voor de toekomst onmogelijk wordt gemaakt;
- een extra uitgang via het te ontwikkelen bedrijventerrein in geval van calamiteiten zeer gewenst is;
- de gemeente tijd nodig heeft om met partijen in gesprek te gaan om tot een oplossing te komen en de mogelijkheden om ontwikkeling en ontsluiting van achterliggend gebied te onderzoeken;
- als gevolg van de eerdere overwegingen we niet overgaan tot het bestemmen van dit perceel.

BESLUIT:

- I. Als punt 4 aan het besluit toe te voegen: "Het perceel, kadastraal bekend onder C3784 gedeeltelijk (zie bijlage), gelegen tussen de huisnummers 14-16 / 18-20, uit het bestemmingsplan te laten en hiervoor een apart bestemmingsplan op te stellen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening:



Paul de Witte



Jan van Bruggen



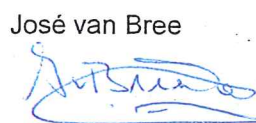
Theo van den Tillaart



Hans Pijs



Peter Uipkes



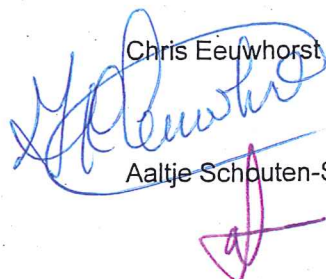
José van Bree



Bert de Vries



Monique Donkers



Chris Eeuwhorst



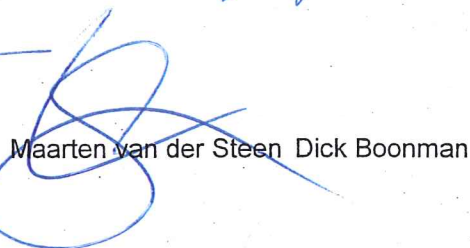
Jacques Leemans



Aaltje Schouten-Saarloos



Ernst van der Leij



Maarten van der Steen



Dick Boonman

Dit amendement werd in de raadsvergadering van 26 juni 2008
aangenomen/verworpen met 15 stemmen vóór en — stemmen tegen.



De griffier.



SCALE 1 : 1.000



Behoort bij raadsbesluit

d.d. 26-6-2008

nr: 080626-045

mij bekend,
de griffier

[Handwritten signature]



maandag 23 juni 2008 8:27

BLAD 1

BT



60%

II
III

Bw

Bw

Bw

Ab

Bw

Bw

Bw

Bw

Bw

Bw

Bw

Zf

Bw

Ov

STATIONSWEG

KRUISAKKER

Bw

Bw

COL

Handwritten notes in blue ink:
n.o. w.b. lid 7.2
ku

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Nuenen c.a.
Postbus 10.000
5670 GA NUENEN

Onderwerp

Bestemmingsplan "Eeneind"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van donderdag 26 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Eeneind" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring onthouden om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum

17 februari 2009

Ons kenmerk

1434435/1504097

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Diversen (Pak A + besluit)

E-mail

ADanen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Provincie Noord-Brabant

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Datum

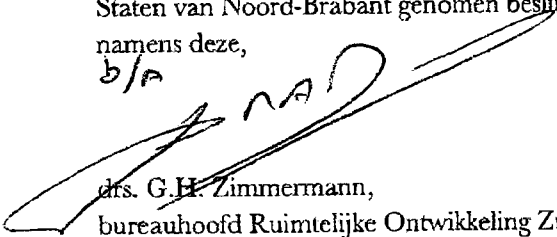
17 februari 2009

Ons kenmerk

1434435/1504097

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

b/a


drs. G.H. Zimmermann,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost



Provincie Noord-Brabant**Besluit**

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Nuenen: vastgesteld bestemmingsplan 'Eeneind'

Nummer

1434435

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 17 februari 2009 nummer 1434435, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Eeneind" van de gemeente Nuenen.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Nuenen heeft op donderdag 26 juni 2008 het bestemmingsplan "Eeneind" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van maandag 21 juli 2008, die wij op dinsdag 22 juli 2008 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op woensdag 11 februari 2009 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Nummer

1434435

- 1.5 Tegen het bestemmingsplan heeft/hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1. Frans v. d. Broek, Molenkamp 22-24, 5674 TJ Nuenen
Huib v.d. Broek, Molenkamp 10-12, 5674 TJ Nuenen
Frans Rooyakkers, Molenkamp 30, 5674 TJ Nuenen
Han Bunthof, Molenkamp 6, 5674 TJ Nuenen
D. v.d. Velden, Molenkamp 32, 5674 TJ Nuenen
Hans Duyts, Molenkamp 36, 5674 TJ Nuenen
Richard v.d. Broek, Molenkamp 8, 5674 TJ Nuenen
2. H.P.A. van Ansem, Molenkamp 20, 5674 TJ Nuenen
3. Advocatenkantoor van de Laar, mr. P.J.A. van de Laar namens J.P.J. Hannes, Mauritsstraat 24, 5616 AA Eindhoven
4. Advocatenkantoor van de Laar, mr. P.J.A. van de Laar namens R.G.C. Morssink, Mauritsstraat 24, 5616 AA Eindhoven

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door een schriftelijke reactie d.d. 10 februari 2009. Wij zullen de bevindingen van dit overleg vermelden onder paragraaf 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Nummer

1434435

Het plangebied beslaat de ten zuiden van de kern Nuenen gelegen dorpskern Eeneind, alsmede de bedrijventerreinen die zich gaandeweg ten zuiden van de spoorlijn Eindhoven-Helmond hebben ontwikkeld. Het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" valt buiten het voorliggende plan.

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisering bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is primair gericht op het scheppen van een beheerskader voor de bestaande situatie en is daarmee grotendeels conserverend van aard. Daarnaast voorziet het plan ook in revitalisering en intensivering van de bedrijventerreinen Eeneind I en II, onder andere door het bieden van ruimere bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

2.2. *Provinciaal beleidskader*

Toetsing aan ons beleid per 1 juli 2008

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (ISV) vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt.

Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie.

Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij getoetst aan bovengenoemde ISV en Paraplunota, inclusief het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant en het Reconstructieplan De Peel.

Beoordeling

Volumineuze detailhandel

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande volumineuze detailhandelsbedrijven op het bedrijventerrein positief bestemd op de huidige locatie. Rechtstreekse nieuwvestiging van dergelijke bedrijven is uitgesloten, maar artikel 7, lid 7.5.3. maakt nieuwvestiging met vrijstelling onder voorwaarden mogelijk. Voorwaarden zijn onder andere dat het distributie-planologisch mogelijk is, er geen sprake is van vestigingen met regionale functie en dat in bepaalde als zodanig aangemerkte plandelen vestiging is uitgesloten.

Ten aanzien van deze vestigingsmogelijkheden overwegen wij het volgende.

Het provinciale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is in het bijzonder verwoord in de beleidsbrief *Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen* (2004). Dit beleid is gericht op het tegengaan van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen en op zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Voor wat betreft detailhandel in volumineuze detailhandel geldt als beleid dat dergelijke bedrijven buiten winkelcentra gevestigd kunnen worden, maar in principe wel daarop aansluitend en met dien verstande dat het om goed ontsloten locaties gaat. Er dient bij voorkeur sprake te zijn van concentratie van dergelijke bedrijven (detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair, bouwmarkten en detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen).

Nummer

1434435

Wij constateren dat de gemeente Nuenen de bestaande volumineuze detailhandelsbedrijven op de huidige locatie positief heeft bestemd. Daarmee kunnen wij instemmen.

Voor wat de vrijstelling van artikel 7, lid 7.5.3. betreft overwegen wij dat aan deze vrijstelling weliswaar diverse voorwaarden zijn verbonden, die ongewenste vestigingsmogelijkheden beperken, maar dat deze vrijstelling op een groot deel van het plangebied van toepassing is. De vestigingsmogelijkheden van deze bedrijven zijn niet gekoppeld aan de voorwaarde van concentratie. Gelet op het feit dat het provinciaal beleid is gericht op concentratie van deze bedrijven achten wij de vrijstellingsmogelijkheden te ruim, zonder dat daaraan een voldoende motivering aan ten grondslag ligt.

Op grond van bovengenoemde motieven onthouden wij de goedkeuring aan artikel 7, lid 5.3.

Bedrijven

De gemeente Nuenen maakt deel uit van de stedelijke regio. In de beleidsbrief *Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen* (2004) is aangegeven dat bedrijventerreinen in de stedelijke regio alleen bestemd zijn voor bedrijven vanaf milieucategorie 3.

In dit geval gaat het om een bestaand bedrijventerrein waarop al bedrijven in lagere milieucategorieën gevestigd zijn. Voor het gedeelte direct ten zuiden van de spoorlijn zijn in het bestemmingsplan bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 toegestaan. Gemeente Nuenen vindt deze bedrijven, in het bijzonder ook cat. 2 bedrijven, daar, mede gelet op de kleinschaligheid van dit terrein en de al bestaande menging met bedrijfswoningen achten wij het toestaan van categorie 2, aanvaardbaar. In het gebied ten zuiden van de Collseweg en ten oosten van de Collse Hoefdijk is van deze menging geen sprake. In dit gebied zijn bedrijven in de cat. 3 en 4 mogelijk en is de nieuwvestiging van cat. 2 bedrijven uitgesloten.

Ten aanzien van deze regeling overwegen wij het volgende.

Binnen de stedelijke regio achten wij de vestiging van categorie 2 bedrijven op een bedrijventerrein in zijn algemeenheid niet passend. Immers, dergelijke bedrijven kunnen op een prima manier in de woonomgeving ingepast worden.

Nummer

1434435

In het plangebied, het gedeelte bedrijventerrein dat direct aan de zuidzijde van spoorlijn is gelegen zijn cat. 2 bedrijven aanwezig. Wij achten dit aanvaardbaar omdat het om al gevestigde bedrijven gaat en er sprake is van een gegroeide situatie. Feitelijk gaat het in dit deel niet om bedrijventerrein zoals bedoeld in ons beleid, maar is er meer sprake van woon-werkkavels.

Wij overwegen dat in een deel van het gebied ten zuiden van de spoorlijn categorie 2 bedrijven mogelijk zijn in een gebied waar een bedrijf met aanduiding "fabriek in koel- en droogwaren" is gevestigd. Dit bedrijf en het rechtstreeks daaromheen liggende terrein past niet in de bovengenoemde kleinschaligheid, maar daar is sprake van een regulier bedrijventerrein waarop het provinciaal beleid van toepassing dient te zijn. Wij achten het toestaan van categorie 2 bedrijven in dit gebied gelet op het provinciale beleid daarom niet aanvaardbaar. Hetzelfde geldt ook voor het ten zuiden van bovengenoemde bedrijf gelegen bedrijvenzone, waar nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Daarom onthouden wij goedkeuring aan de aanduiding 'II' op de plankaart voor wat betreft het onderhavige deelgebied. Dit hebben wij blauw omlijnd op de plankaart aangegeven.

Bedrijfswoningen

Het bestemmingsplan staat nieuwe bedrijfswoningen (als bovenwoning) toe in het gebied Molenkampen. In zijn algemeenheid is het provinciale beleid gericht op intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het weren van bedrijfswoningen. Met dit laatste wordt voorkomen dat wenselijke bedrijfsvestigingen worden geblokkeerd.

Wij constateren dat de bedrijfswoningen mogelijk zijn in de 'zone woon-/werkcombinatie aan de westkant van het plangebied, die aan de Dommelzone grenst. In het gebied zijn bedrijven in de cat. 2 en 3 toegestaan. In het omringende plandeel zijn meerdere bedrijven met bedrijfswoning aanwezig. De gemeente Nuenen is van mening dat dit gedeelte van het bedrijventerrein, met name vanwege de ligging in de overgangszone naar de Dommel een bijzondere positie inneemt. De woon-/werkcombinaties met een lagere bouwhoogte dan elders op het terrein en minder intensieve, kleinschalige bebouwing dragen volgens de gemeente Nuenen bij tot een geleidelijke overgang.

Wij overwegen dat nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen strijdig zijn met het provinciale beleid.

In het bestemmingsplan is sprake van een aantal bestaande bedrijfswoningen. Een positieve bestemming (artikel 7, lid 7.2.7 sub a in combinatie met de plankaartaanduiding) daarvan is in overeenstemming

met de feitelijke situatie. Daarnaast staat artikel 7, lid 7.2.7. sub b nieuwe bedrijfswoningen in de 'zone woo-/werkcombinatie' mogelijk zijn op de verdieping.

Nummer

1434435

Wij constateren dat in een aantal situaties weinig dan wel redelijk weinig bedrijfswoningen aanwezig zijn, maar op grond van de bestemming/aanduiding 'zone woon-/werkgebied' vrij veel nieuwe bedrijfswoningen mogelijk zijn. Het verder toevoegen van bedrijfswoningen kan leiden tot beperking van vestigingsmogelijkheden van bedrijven in categorie 3 en verder tot beperking van gebruiksmogelijkheden van de bedrijfspercelen. Dit achten wij strijdig met het provinciale beleid dat gericht is op zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het optimaal benutten van bedrijventerreinen voor dat doel. Daarom achten wij de toegestane mogelijkheden te ruim. Wij onthouden daarom goedkeuring aan de aanduiding 'zone woon-/werkgebied' voorzover deze zone is gelegd over gebied waar (relatief) weinig bedrijfswoningen zijn gelegen.

Reactie gemeente Nuenen

In haar reactie d.d. 10 februari 2009 geeft de gemeente Nuenen aan niet te kunnen instemmen met de voorgenomen onthouding van goedkeuring aan de mogelijkheid om bedrijfswoningen te kunnen oprichten. Daarbij wijst zij erop dat in het gebied rond de Molenkamp reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn en dat de gebieden aan de wegen Eeneind en de Binnen van oudsher sprake is van een historisch lint en beschouwd kan worden als gemengd gebied

Beoordeling

Ten aanzien van de Molenkamp overwegen wij dat blijkens het bestemmingsplan en verkenning ter plaatse is gebleken dat er vijf bedrijfswoningen aanwezig zijn en dat de percelen aan de Molenkamp overwegend een beperkte omvang hebben. Voor het merendeel bezitten zij geen bedrijfswoningen. Vrijwel alle percelen zijn volgebouwd met bedrijfspanden. Wij overwegen dat het handhaven van de mogelijkheid tot het oprichten van extra bedrijfswoningen in deze situatie ten koste gaat van efficiënt ruimtegebruik voor bedrijven op de betrekkelijk kleine kavels. Om deze reden handhaven wij onze voorgenomen beslissing.

Ten aanzien van de weg Eeneind en deels Den Binnen overwegen wij dat aan de zuidwestkant van de weg Eeneind vrijwel alle percelen een bedrijfswoning bezitten. Voor deze strook komt de mogelijkheid om een extra bedrijfswoning op te richten alsnog voor goedkeuring in aanmerking. Op de overige percelen aan de weg Eeneind en Den Binnen zijn er incidenteel bedrijfswoningen aanwezig. Gelet op het provinciale beleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik dienen in deze situaties extra bedrijfswoningen uitgesloten te worden. De stelling dat ter plaatse sprake is van een gemengd gebied strookt niet met de bedrijfsbestemming en achten



wij in ieder geval niet gemotiveerd. Daarom handhaven wij onze voorgenomen beslissing voor wat betreft bedrijfswoningen in zone met de aanduiding 'zone woon-/werkgebied', behoudens voor het gedeelte van deze zone aan de zuidwestkant van de weg Eeneind. Artikel 7, lid 7.2.7 sub b komt voor de 'zone woon-/werkcombinatie' niet voor goedkeuring in aanmerking voor zover dit rood omlijnd op de plankaart is aangegeven en nader is aangeduid.

Nummer

1434435

Parkeren

Wij constateren dat het bestemmingsplan parkeervoorzieningen aan de Collseweg mogelijk maakt. Deze locatie is onderdeel van de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS), die op de kaart 1:25.000 nader is aangegeven. Of het betreffende perceel tot de GHS behoort dient in het bestemmingsplan mede aan de hand van nader onderzoek, exact begrenst te worden.

Indien het betreffende perceel tot de GHS blijkt te behoren geldt hiervoor het 'nec, tenzij' principe en, indien daaraan wordt voldaan natuurcompensatie.

De gemeente Nuenen geeft aan dat er op de betreffende locatie al geparkeerd wordt en dat de Interimstructuurvisie een verschuivingsruimte heeft van 25 meter. Met gebruikmaking van deze ruimte zou het parkeren buiten de GHS liggen. De gemeente Nuenen geeft aan dat het terrein als opslag van vervoermiddelen wordt gebruikt. Vervolgens stelt zij dat de GHS-begrenzing op de kaart van het Streekplan/Interimstructuurvisie globaal is. De werkkaart GHS schaal 1:25.000 is weliswaar gedetailleerd, maar staat een schuifruimte van 25 meter toe. Wij zijn echter van mening dat een nader onderzoek vereist is om de GHS tot op perceelsniveau te kunnen begrenzen. In zoverre kunnen wij met de motivering van deze bestemming niet instemmen. Daarom onthouden wij goedkeuring aan de bestemming van het betreffende perceel. Dit hebben wij op de plankaart blauw omlijnd aangegeven.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Nuenen geeft aan dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is omdat het om een bestaand bedrijventerrein gaat waarvan de bodem in het verleden al intensief is geroerd. Het bodemarchief in beeld brengen acht de gemeente niet doelmatig. Met dit standpunt kunnen wij niet instemmen. Wij constateren dat een deel van het plangebied, een strook ten noorden van de Collseweg, nieuwvestigingsmogelijkheden biedt voor bedrijven zonder dat de archeologische waarden adequaat worden beschermd. Daarom komt de bestemming van dit plandeel niet voor goedkeuring in aanmerking. Dit hebben wij blauw omlijnd op de plankaart aangegeven.

Ook hebben wij geconstateerd dat de gemeente abusievelijk een gedeelte van het plangebied heeft aangemerkt als archeologisch waardevol gebied,



terwijl uit onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden zijn. Daartegenover staat dat een gebied met een hoge verwachtingswaarde voor archeologie (gelet op de aanwezigheid van een esdek) niet als zodanig is aangeduid en beschermd. Wij zien dan ook aanleiding om aan de bouwmogelijkheden die artikel 7, lid 7.3 biedt voor de gebieden in de bestemming 'Bedrijventerrein' goedkeuring te onthouden. Voor dit gebied verklaren wij het aanlegvergunning van artikel 13 van toepassing. Overigens constateren wij dat artikel 13, lid 13.2 voorschriften bevat met betrekking tot bouwwerken, geen bebouwing. Aangezien een aanlegvergunningstelsel slechts de toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden regelt en geen bebouwingsregels kan bevatten achten wij dit voorschrift strijdig met de Wet (WRO). Daarom onthouden wij goedkeuring aan deze bepaling.

Nummer
1434435

Reactie gemeente Nuenen

De gemeente Nuenen heeft aangegeven niet te kunnen instemmen met de voorgenomen goedkeuring onthouden in verband met archeologische waarden. Zij is van mening dat onderzoek niet vereist is omdat het grotendeels gaat om bestaand bedrijventerrein waarvan de meeste percelen al zodanig geroerd zijn dat er geen sprake meer is van waarden.

Heroverweging

Wij zijn van mening dat gemeenten op grond van artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Op grond daarvan had de gemeente Nuenen archeologisch onderzoek dienen te verrichten. Daar doet in principe niet aan af dat het gebied reeds bebouwd en enigszins is geroerd. Verder zijn wij van mening dat vanwege de ligging van het gebied op de hogere gebiedsdelen nabij De Dommel een gerede kans bestaat dat ter plaatse belangrijke archeologisch waarden aanwezig zijn. Dergelijke gebieden kunnen namelijk vroegtijdelijke nederzettingen herbergen. In de directe omgeving zijn daarvan ook vondsten gedaan. Daarom achten wij het van groot belang dat het noodzakelijke onderzoek wordt verricht.

Om deze redenen handhaven wij ons voorgenomen besluit.

Cultuurhistorie

De stationsnederzetting Eeneind, bestaande uit gebouwen, kasseiweg en monumentale bomen, is op de CHW aangeduid als historisch-stedenbouwkundige structuur van hoge waarde, als historisch groen van hoge waarde, als historisch-geografische lijn van zeer hoge waarde (kasseiweg) en als historische bouwkunst (panden Stationsweg 1, 1a, 6 en 8-10). De gemeente heeft deze waarden beschermd door middel van de



dubbelbestemming 'Beschermd Dorpsgezicht'. Daarmee kunnen wij instemmen.

Nummer
1434435

Verkeer, milieu en externe veiligheid

De voor dit bestemmingsplan relevante verkeers- en milieuaspecten zijn voldoende in beeld gebracht. Het bestemmingsplan voldoet aan de betreffende (wettelijke) eisen.

Ook de externe veiligheid, in het bijzonder vanwege het spoor en van ondergrondse buisleidingen, is compleet in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

Waterparagraaf

De gemeente heeft overleg gevoerd met de waterbeheerder en heeft diens opmerkingen verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan (waterparagraaf)

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

Wij constateren dat de ingezonden bedenkingen allemaal betrekking hebben op het perceel, gelegen tussen de nrs. 14-16 en 18-20. Wij geven hieronder een samenvatting van de ingezonden bedenkingen en wij beoordelen alle bedenkingen tezamen.

3.1 Bedenkingen van Frans v. d. Broek, Huub v.d. Broek, Frans Rooyakkers, Han Bunthof, D. v.d. Velden, Hans Duyts en Richard v.d. Broek

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat het perceel Molenkamp 18 in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen dient te worden en het betreffende perceel niet mag worden gebruikt als ontsluitingsweg. Reclamanten geven aan dat het perceel bebouwd dient te worden.

3.2 Bedenkingen van H.P.A. van Ansem

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de bereikbaarheid van zijn perceel en het achterliggende perceel in het bestemmingsplan ontbreekt. Het perceel dat in aanmerking komt als ontsluiting wordt momenteel illegaal als opslagterrein gebruikt. Reclamant is van mening dat de gemeente ten onrechte niet handhavend daartegen optreedt.



Nummer

1434435

- 3.3 *Bedenkingen van* Advocatenkantoor van de Laar, mr. P.J.A. van de Laar
namens J.P.J. Hannes

Samenvatting

Ten onrechte is het perceel Molenkamp 18 buiten het bestemmingsplan gelaten. De gemeente komt daarmee haar toezegging voor de bouw van een bedrijfsgebouw met woning niet na.

- 3.4 *Bedenkingen van* Advocatenkantoor van de Laar, mr. P.J.A. van de Laar
namens R.G.C. Morssink

Samenvatting

Ten onrechte is het perceel Molenkamp 18 buiten het bestemmingsplan gelaten. De gemeente komt daarmee haar toezegging voor de bouw van een bedrijfsgebouw met woning niet na.

Beoordeling van de bedenkingen onder 3.1. t/m 3.4.

Wij constateren dat de gemeenteraad van Nuenen in haar vergadering van 26 juni 2008 bij amendement heeft besloten het betreffende perceel buiten het bestemmingsplan te laten. Redenen daarvoor zijn dat er nog geen duidelijkheid is over de bestemming van het perceel (ontsluiting of bedrijfsbestemming) en dat de gemeente "tijd nodig heeft om met partijen in gesprek te gaan om tot een oplossing te komen en de en de mogelijkheden om ontwikkeling en ontsluiting van achterliggend gebied te onderzoeken".

Ten aanzien van deze bedenkingen overwegen wij het volgende.
De bedenkingen zijn feitelijk gericht tegen de begrenzing van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is in principe vrij om zelf de plangrens te bepalen. Er kan echter sprake zijn van feiten en/of omstandigheden dat van dit principe moet worden afgeweken. In het onderhavige geval is daarvan naar onze mening geen sprake. Wij achten het aanvaardbaar dat, wanneer over de bestemming van een perceel nog onvoldoende duidelijkheid bestaat en zij daarvoor onder andere nog met betrokken partijen wil overleggen, de gemeente daarvoor extra tijd neemt en het betreffende perceel buiten het bestemmingsplan laat en de bestemming in een afzonderlijk bestemmingsplan regelt.

Daarom achten wij deze bedenkingen ongegrond.

Provincie Noord-Brabant**4. Beslissing****Nummer**

1434435

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

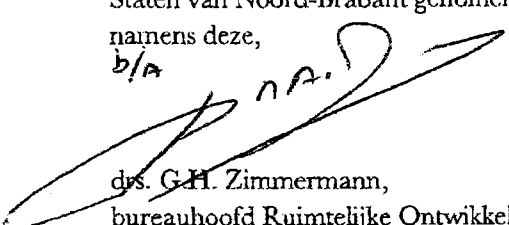
Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Eeneind", vastgesteld door de raad van de gemeente Nuenen op donderdag 26 juni 2008, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
- A. ten aanzien van de plankaart, de met blauwe lijnen aangeduide plandelen;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
 - artikel 7, lid 7.3.1; Voor dit gebied (bestemming 'Bedrijven-terrein') verklaren wij het aanlegvergunning van artikel 13 van toepassing
 - artikel 7, lid 5.3.;
 - artikel 7, lid 7.2.7 sub b voor zover dit rood omlijnd op de plankaart is aangegeven en nader is aangeduid.
 - artikel 13, lid 13.2
- 4.2 de bedenkingen ongegrond te verklaren;
- 4.3 - te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken;
5. *Bekendmaken en mededeling aan:*
- de raad van de gemeente Nuenen;
 - degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
 - de Provinciale Planologische Commissie;
 - de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 17 februari 2009,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

b/a


drs. G.H. Zimmermann,

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

Raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en
Nederwetten
Postbus 10000
5670 GA NUENEN

GEZIEN	OPGEBORGEN
CLASS NR.	
I N G E K O M E N	
GEM. NUENEN o.a.	
24 JUN 2010	
NR.	
AFD.	AFD.

Datum
23 juni 2010

Ons nummer
200901924/1/R3

Uw kenmerk

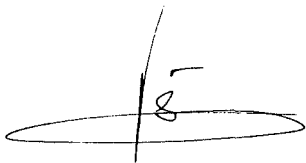
Onderwerp
Nuenen
Bp. Eeneind

Behandelend ambtenaar
Y.A. Neijssel
070-4264574

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. H.P.A. van Ansem, wonend te Nuenen, gemeente Nuenen, Gerwen
en Nederwetten,
2. R.G.C. Morssink, wonend te Eindhoven,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 17 februari 2009, kenmerk 1434435, heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten bij besluit van 26 juni 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Eeneind".

Tegen dit besluit hebben Van Ansem bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 maart 2009, en Morssink bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 28 april 2009, beroep ingesteld.

Van Ansem heeft nadere stukken ingediend.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 april 2010, waar Van Ansem, bijgestaan door M.L. Timmer, en Morssink, vertegenwoordigd door mr. P.J.A. van de Laar, advocaat te Eindhoven, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord de raad, vertegenwoordigd door mr. B.A.P.M. Achterbergh, werkzaam bij de gemeente.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend teneinde het college, de raad en Morssink in de gelegenheid te stellen om te reageren op de door Van Ansem ingediende stukken die op 1 april 2010 bij de Raad van State zijn ingekomen. Van Ansem heeft hierop gereageerd.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient het college rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp. In het ontwerp was met betrekking tot het perceel tussen de percelen Molenkamp 14-16 en Molenkamp 18-20 te Nuenen (hierna: het restperceel) de bestemming "Bedrijventerrein" en de aanduiding "bedrijfs-/dienstwoning" toegekend, waarbij onder meer de bouw van een bedrijfsruimte en een bedrijfswoning mogelijk werd gemaakt. Bij de vaststelling heeft de raad besloten om het restperceel uit het plan te laten.

2.3. Van Ansem, eigenaar van het perceel Molenkamp 18-20, en Morssink, eigenaar van het perceel Molenkamp 14-16, kunnen zich niet met

de bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging verenigen. Zij hebben er bezwaren tegen dat het restperceel niet in het plan is opgenomen. Zij voeren in dit verband aan dat de raad ten onrechte het restperceel buiten de vaststelling van het bestemmingsplan heeft gelaten omdat de raad niet bekend was met de eigendomsverhoudingen met betrekking tot het restperceel. Morssink stelt voorts dat, nu het restperceel in het ontwerpplan was opgenomen, bij hem de verwachting is gewekt dat het restperceel ook in het vastgestelde plan zou worden opgenomen. Tot slot betoogt Morssink dat alle omwonenden er baat bij zouden hebben als zo spoedig mogelijk duidelijkheid wordt gecreëerd over de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het restperceel.

2.3.1. Het college acht het aanvaardbaar dat het restperceel niet in het plan is opgenomen nu onduidelijkheid bestaat over de in ruimtelijk opzicht optimale bestemming voor dit perceel.

2.3.2. Gelet op de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht.

2.3.3. Naar aanleiding van de door Van Ansem tegen het ontwerpplan ingediende zienswijze rezen ten tijde van de vaststelling van het plan twijfels bij de raad over de aanvaardbaarheid van de in het ontwerpplan voorziene bedrijfsbestemming voor het restperceel. Onzeker was of het restperceel nodig is voor de ontsluiting van het ten noorden hiervan gelegen perceel en of bij Van Ansem gerechtvaardigde verwachtingen over de realisatie van een ontsluiting over het restperceel zijn gewekt. Door de in het ontwerpplan voorziene bestemming zou voorts op een zodanige wijze bedrijfsbebouwing op het restperceel kunnen worden opgericht, dat daarmee een ontsluiting over het restperceel voor de toekomst onmogelijk zou worden gemaakt. Gelet op deze omstandigheden hebben de raad en het college in redelijkheid meer gewicht kunnen toekennen aan het belang bij een nadere bestudering van de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen op het restperceel dan aan de belangen van Van Ansem, Morssink en omwonenden bij spoedig uitsluitel over de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse. Derhalve heeft het college in redelijkheid kunnen instemmen met de door de raad vastgestelde planbegrenzing. Anders dan Van Ansem en Morssink stellen kon juist in de omstandigheid dat ten tijde van de vaststelling een geschil bestond over de eigendom van een deel van het restperceel aanleiding worden gezien om met betrekking tot het restperceel de besluitvorming uit te stellen. Voorts neemt de Afdeling in aanmerking dat niet is gebleken van een zodanige samenhang tussen het restperceel en de omliggende percelen dat de aanvaardbaarheid van de bij een afzonderlijk bestemmingsplan toe te kennen bestemming niet los daarvan kan worden beoordeeld.

2.3.4. Wat betreft de bij Morssink ontstane verwachtingen overweegt de Afdeling dat de raad bij de vaststelling van het plan, mede naar aanleiding van de in dit kader naar voren gebrachte zienswijzen, daarin wijzigingen kan

aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Ook wijzigingen met betrekking tot plangrenzen vallen hieronder. Gelet hierop heeft Morssink aan de omstandigheid dat het restperceel in het ontwerpplan was opgenomen niet de verwachting kunnen ontleen dat het restperceel eveneens in het vastgestelde plan zou worden opgenomen.

2.3.5. Nu het restperceel niet in het bestemmingsplan is opgenomen, kunnen de door Van Ansem en Morssink naar voren gebrachte beroepsgronden over de bestemming die volgens hen met betrekking tot het restperceel had moeten worden toegekend, niet aan de orde komen.

2.3.6. De conclusie is dat hetgeen Van Ansem en Morssink hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de plangrens niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen zijn ongegrond.

2.4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. G.N. Roes en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Buuren
voorzitter

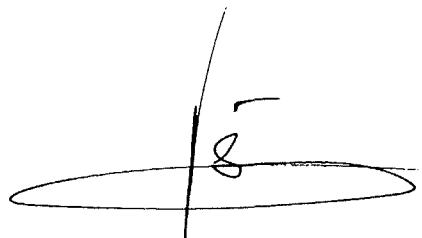
w.g. Kooijman
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 juni 2010

177-589.

Verzonden: 23 juni 2010

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line crossing through them.

mr. H.H.C. Visser

Vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van realisatie van 51 woningen aan de oostzijde van de kern Eeneind (gemeente Nuenen).

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.:

beschikkende op het initiatief van de gemeente Nuenen om goedkeuring te verkrijgen voor de realisatie van 51 woningen aan de oostzijde van de kern Eeneind (gemeente Nuenen);

overwegende, dat het betreffende gebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Uitbreiding Eeneind" en dat in dit bestemmingsplan op dit gebied de bestemming "Agrarisch kernrandgebied" is neergelegd;

dat de herontwikkeling van bovenstaande locatie op grond van deze bestemming niet is toegestaan;

dat het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om vrijstelling te verlenen voor de herontwikkeling van bovenstaande locatie;

dat het verzoek niet past binnen artikel 20 Bro 1985;

dat formeel de herontwikkeling kan worden toegestaan met vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat weliswaar het bestemmingsplan "Uitbreiding Eeneind" ouder is dan 10 jaar, maar vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden verleend zonder dat er een voorbereidingsbesluit geldt, omdat ten tijde van het opstarten van de vrijstellingsprocedure een herziening van het bestemmingsplan reeds was opgestart (bestemmingsplan Eeneind vastgesteld d.d. 26 juni 2008);

dat vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening slechts kan worden verleend indien er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven;

dat op 17 juni 2008 een goede ruimtelijke onderbouwing "Eeneind-Oost" is ingediend;

dat in de ruimtelijke onderbouwing de planologische afwegingen zijn gemaakt;

dat het College op 24 juni 2008 heeft besloten om de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te starten;

dat dit concept besluit, inclusief de hierbij behorende stukken, waaronder het verkavelingsschets, de ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken daarom van 26 juni 2008 tot en met 6 augustus 2008 ter inzage heeft gelegen conform artikel 19a, lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto 3:16 Algemene wet bestuursrecht;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen zijn ingekomen;

dat hieromtrent wordt overwogen, hetgeen is verwoord in de "Notitie zienswijzen project Eeneind-Oost" d.d. 28 oktober 2008;

dat deze "Notitie zienswijzen project Eeneind-Oost" als deeluitmakend van deze vrijstelling moet worden beschouwd;

dat de zienswijzen wel hebben bijgedragen aan enkele kleine wijzigingen in het plan. Hiervoor wordt verwezen naar de "Notitie zienswijzen project Eeneind-Oost". Tevens zijn er een aantal tekstuele aanpassingen gedaan in de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd;

dat het College op 4 november 2008 heeft besloten om in te stemmen met de weerlegging van deze zienswijzen en voor het verlenen van de vrijstelling de benodigde verklaring van geen bezwaar bij de provincie aan te vragen;

dat de verklaring van geen bezwaar is aangevraagd bij Gedeputeerde Staten d.d. 24 november 2008;

dat Gedeputeerde Staten deze verklaring op 24 maart 2009 heeft afgegeven;

dat in de verklaring van geen bezwaar ten aanzien van 'Geluid' wordt opgemerkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden en de gemeente ontheffing zal en kan verlenen op grond van de Wet geluidhinder;

dat het College op 30 juni 2009 heeft besloten de hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder vast te stellen;

dat in de verklaring van geen bezwaar ten aanzien van 'Externe Veiligheid' wordt opgemerkt dat door het LPG-tankstation aan de Collse Hoefdijk en het transport van gevaarlijke stoffen via de spoorweg Eindhoven-Helmond het groepsrisico wel toeneemt en dit door de gemeente moet worden verantwoord, waarbij het advies van de regionale brandweer van belang is;

dat op 17 juni 2008 door de Regionale Brandweer Zuidoost-Brabant een advies is uitgebracht ten aanzien van project Eeneind-Oost;

dat zij kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling onder voorbehoud van het uitvoeren van een aantal maatregelen;

dat het advies van de Regionale Brandweer en de hierin opgenomen uit te voeren maatregelen als deelsluitmakend van deze vrijstelling moet worden beschouwd;

dat het originele plan uitging van de optie dat er een geluidsscherm zou komen langs het spoor en inmiddels is besloten geen scherm te plaatsen, omdat raildempers volstaan;

dat door bureau Oranjewoud/Save d.d. 12 maart 2009 een rapportage is opgesteld met een nadere berekening over de brandwerendheid, omdat er geen afscherming van de spoorzijde meer plaatsvindt;

dat bij de realisatie van de woningen rekening wordt gehouden met de uitkomsten van deze rapportage;

dat deze wijziging tevens aan de Regionale Brandweer Zuidoost-Brabant is voorgelegd en zij hiermee kunnen instemmen;

dat de rapportage van bureau Oranjewoud/Save en de hierin opgenomen uit te voeren maatregelen als deelsluitmakend van deze vrijstelling moet worden beschouwd;

dat er tevens bij de besluitvorming omtrent de vrijstelling de projectkaart is vastgesteld, waarbij enkele wijzigingen van ondergeschikte aard ten opzichte van het verkavelingsplan zijn opgenomen;

dat de projectkaart als uitgangspunt dient voor de situering van de bebouwing in het plangebied;

dat het College op 30 juni 2009 heeft besloten de vrijstelling voor project Eeneind-Oost conform het huidige plan te verlenen;

gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten:

aan de gemeente Nuenen vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verlenen ten behoeve van de realisatie van 51 woningen aan de oostzijde van de kern Eeneind (gemeente Nuenen) overeenkomstig de "Projectkaart Eeneind Oost" (versie mei 2009), het beeldkwaliteitsplan d.d. 18 november 2008 en het juridische kader d.d. 18 november 2008.

hieraan de voorwaarde te verbinden dat aan de voorwaarden wordt voldaan zoals gesteld in de rapportage d.d. 17 juni 2008 van de Regionale Brandweer Zuidoos-Brabant.

Nuenen, 30 juni 2009

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.,

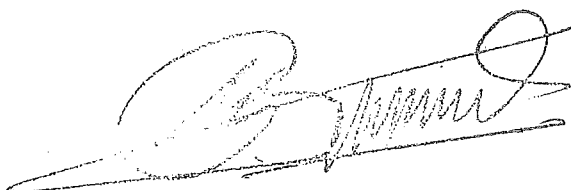


Hoofd afdeling Ontwikkeling a.i.
dhr. N.J.H. Scheltens

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders
van Nuenen c.a. d.d.

30 JUN 2009

Mij bekend
De Loco-Secretaris,





luchtfoto plangebied en omgeving

¹ De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Eeneind, 1^e herziening'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2009 en gelet op het besluit van gedeputeerde staten van 17 februari 2009;

overwegende dat gedurende de tervisielegging van het ontwerp van de voorliggende herziening geen zienswijzen zijn ingekomen, ook niet van de zijde van gedeputeerde staten van Noord-Brabant of de Minister van VROM;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

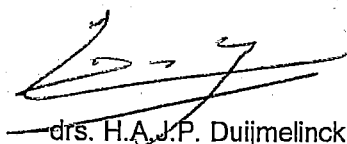
- I. het bestemmingsplan 'Eeneind' op de volgende onderdelen correctief te herzien:
 1. aan artikel 7.2.7 wordt een bepaling onder b toegevoegd die als volgt komt te luiden:

“...
b. in aanvulling op het bepaalde onder a zijn binnen een op de plankaart als zodanig aangeduide 'zones woon-/werkcombinatie' nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. deze nieuwe bedrijfswoningen zijn alleen op de verdieping, boven het betreffende bedrijf toegestaan;
 2. uitsluitend per bouwperceel, zoals dit bestond op het moment van tervisielegging van dit bestemmingsplan, is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;”
 2. het bepaalde in artikel 7.3 van het bestemmingsplan (bouwvoorschriften bestemming 'Bedrijventerrein'), zoals dit werd vastgesteld door de raad op 26 juni 2008 en waaraan door gedeputeerde staten goedkeuring werd onthouden bij besluit van 17 februari 2009, wordt alsnog van toepassing verklaard;
 3. het bepaalde in artikel 13.2, zoals dit werd vastgesteld door de raad op 26 juni 2008 en waaraan door gedeputeerde staten goedkeuring werd onthouden bij besluit van 17 februari 2009, wordt alsnog van toepassing verklaard;
 4. het bepaalde in artikel 13 ('Archeologisch waardevol gebied', dubbelbestemming AW) wordt van toepassing verklaard op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein';
- II. dat deze herziening kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Eeneind, 1^e herziening'.
- III. het beroep tegen het besluit van gedeputeerde staten inzake het bestemmingsplan 'Eeneind' in te trekken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 december 2009.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,



— drs. H.A.J.P. Duijmelinck



mr. W.R. Ligtoet