

Bestemmingsplan

Geldropsedijk- Wettenseind

gemeente Nuenen

2 juli 2008

projectnummer 80496

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
2	RELATIE MET BESTEMMINGSPLAN	3
2.1	AFWIJKINGEN VAN HET VIGERENDE PLAN	3
2.2	NIEUW BESTEMMINGSPLAN	3
3	BOUW STARTERSWONINGEN EN WOONEENHEDEN SINTI	5
4	BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE	7
5	BESCHRIJVING PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	8
5.1	BELEIDSKADER	8
5.2	BEELDKWALITEIT	10
5.3	ARCHEOLOGIE	10
5.4	VERKEER EN PARKEREN	12
5.5	WET GELUIDHINDER	12
5.6	BODEM	13
5.7	ZONERING	13
5.8	EXTERNE VEILIGHEID	14
5.9	VOGEL- EN/OF HABITATRICHTLIJN EN FLORA EN FAUNAWET	14
5.10	LUCHTKWALITEIT	15
5.11	WATERHUISHOUDKUNDIGE EN CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN	16
5.12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
6	PLANOLOGISCHE AFWEGING/CONCLUSIE	20
7	OVERLEG EN INSPRAAK	21
8	WIJZE VAN BESTEMMEN	22
8.1	ALGEMEEN	22
8.2	METHODIEK	22
8.3	BESTEMMINGEN	23

SEPARATE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Programma van eisen ten behoeve van archeologisch onderzoek
- Bodemonderzoek
- Water
- Flora & Fauna
- Verklaring van geen bezwaar

1 INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan "Geldropsedijk-Wettenseind" heeft betrekking op een bouwinitiatief van Wooninc. Zij hebben het voornemen om 24 starters(koop)woningen en 15 wooneenheden voor Sinti te realiseren op de hoek van de Geldropsedijk en het Wettenseind in de gemeente Nuenen.

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Wettenseind". Burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen zijn voornemens om een planologisch-juridische basis te bieden voor het plan door middel van een bestemmingsplanwijziging. Een project dat afwijkt van het bestemmingsplan, kan dan toch worden verwezenlijkt. Voor het initiatief is tevens de procedure ex art. 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgestart. Op 12 juni 2007 heeft de Provincie Noord-Brabant hiervoor een Verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Zoals reeds beschreven, ligt het plangebied op de hoek van de Geldropsedijk en het Wettenseind in het zuidwesten in de gemeente Nuenen.



Figuur 1: Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. Plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de relatie met het vigerende bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 3 wordt het woningbouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, beschreven. Hoofdstuk 4 gaat kort in op de situering van de projectlocatie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beleidskaders. Daarnaast bevat het de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. In hoofdstuk 6 wordt een korte planologische afweging/conclusie uiteengezet. Hoofdstuk 7 gaat in op de inspraak- en overlegprocedure van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 tenslotte, vormt

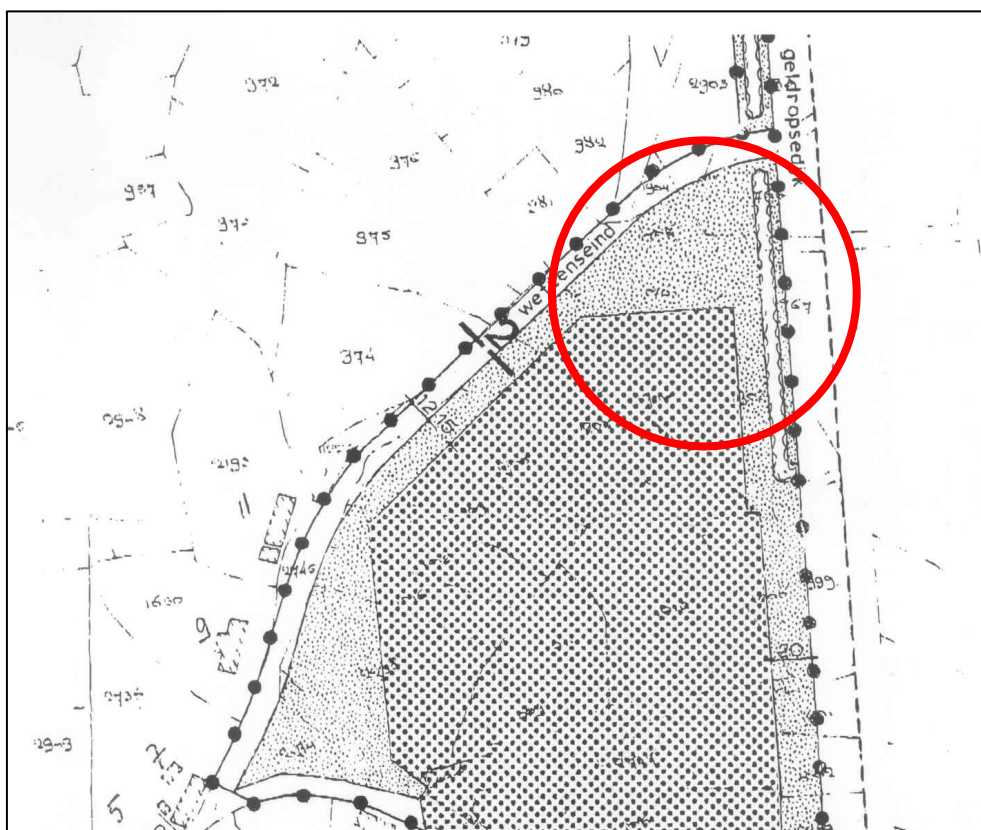
een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart en de voorschriften.

2 RELATIE MET BESTEMMINGSPLAN

2.1 AFWIJKINGEN VAN HET VIGERENDE PLAN

Voor het onderhavige plangebied geldt het bestemmingsplan "Wettenseind" van de gemeente Nuenen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 29 augustus 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 oktober 1975.

De projectlocatie ingevolge dit bestemmingsplan heeft de bestemmingen "Sportterrein", "Openbaar groen" en "Waterhuishoudkundige doeleinden". De realisering van 15 wooneenheden voor Sinti en 24 starterswoningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheden om voor de realisering hiervan vrijstelling te verlenen.



Figuur 2: Uitsnede plankaart

2.2 NIEUW BESTEMMINGSPLAN

2.2.1 Bouwen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 24 starterswoningen en 15 wooneenheden en de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde conform de bij dit bestemmingsplan behorende regels (bijlage 1) en de bestemmingsplankaart met nummer 12735 (bijlage 2).

2.2.2 *Gebruik*

Wat betreft het gebruik, worden binnen het plangebied mogelijkheden geboden voor onder andere het bewonen en gebruiken van 24 starterswoningen en 15 wooneenheden conform de bij dit bestemmingsplan behorende regels (bijlage 1) en de bestemmingsplankaart met nummer 12735 (bijlage 2).

3 BOUW STARTERSWONINGEN EN WOONEENHEDEN SINTI

In opdracht van de gemeente Nuenen heeft Pouderoyen Compagnons een locatieonderzoek opgesteld in verband met de realisering van een 4^e woonwagenlocatie. Aan de hand van een aantal criteria (karakteristiek van de locatie, ruimtelijke structuur, identificatie van het cluster, ligging ten opzichte van milieuzones, beperkingen omliggende functies, inpassing planologisch beleid) zijn de locaties beoordeeld. Door aanvullende eisen/wensen van de Provinciale Planologische Commissie is dit onderzoek bijgesteld en aangepast. Op basis van het laatste rapport is de locatie Wettenseind/Geldropsedijk als meest geschikte locatie naar voren gekomen.

Naar aanleiding hiervan is in 2000 besloten de 4e woonlocatie voor Sinti op deze plek te situeren. Onder het vorige college is geen vervolg aan deze procedure gegeven. In 2003 heeft het gemeentebestuur gekozen voor een meer duurzame woonvorm. Begin 2004 heeft het gemeentebestuur Wooninc. uitgenodigd hiervoor een plan te ontwikkelen. Behalve de realisatie van wooneenheden voor Nuenense Sinti zullen ook reguliere starterswoningen gebouwd worden.

Het nu voorliggende project is een initiatief van Wooninc. en behelst de realisering van 24 koopwoningen voor starters en 15 wooneenheden voor Sinti. De aangewezen locatie ligt aan de zuidwestkant van Nuenen, tussen de Geldropsedijk, het Wettenseind en het sportcomplex EMK. Kadastraal bekend als gemeente Nuenen c.a., sectie F met bijbehorende nummers 3941 tot en met 3966.



Figuur 3: Stedenbouwkundig ontwerp projectlocatie

Momenteel is het perceel onbebouwd. Het westelijk deel van het plangebied doet nu dienst als trainingsveld voor de plaatselijk sportvereniging en het overige deel van de gronden ligt braak.

In de toekomst zal, conform het bovenstaande stedenbouwkundig ontwerp van Van de Pauwert architecten bna, een bouwprogramma gerealiseerd worden dat bestaat uit een 24-tal koopwoningen voor starters en een vijftiental wooneenheden voor Sinti. De starterswoningen zullen aan het Wettenseind gesitueerd worden. De zogenaamde 'starters-

woningen' zullen gerealiseerd worden in 6 clusters van 4 koopwoningen per bouwvlak. Deze woningen worden ontsloten op het Wettenseind (code W1). De 15 wooneenheden voor Sinti (code W2) worden deels met de achterzijde gesitueerd richting de Geldropsedijk. De voorzijde van de woningen zullen gesitueerd worden rondom een openbare groenvoorziening.

4 BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE

Nuenen-Zuid is van oorsprong een overwegend agrarisch gebied. Enkele straten met lintbebouwing doorsneden de akkers en weilanden. In de jaren zeventig en begin tachtig werd ter plaatse een uitbreidingswijk gerealiseerd. Centraal in deze wijk zijn de gemeentelijke sporthal - De Hongerman - en wijkwinkelcentrum Kernkwartier gerealiseerd. Kenmerkend voor deze toen jonge wijk zijn de vele scholen, zeven in totaal. Daarvan zijn er nu nog vijf over en naar verwachting zullen dit er op middenlange termijn nog maar twee of drie zijn. Aan de westkant van de wijk vinden we in het gebied langs en tussen de Geldropsedijk en de Opwettenseweg kleinschalige bedrijvigheid, meestal in combinatie met wonen.

Het plangebied ligt aan de westzijde tegen de sportvelden van voetbalvereniging EMK aan. Aan de noordzijde van het Wettenseind ligt een woonwijk met veel groen. De wijk aan de noordkant van het plangebied wordt daarnaast gekarakteriseerd door de vele vrijstaande woningen. De oostelijke kant van het plangebied wordt begrensd door de Geldropsedijk.

5 BESCHRIJVING PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 BELEIDSKADER

5.1.1 *Provinciaal beleid*

Structuurvisie "Brabant in ontwikkeling" en "paraplunota RO"

Op 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking. Het instrument Streekplan keert niet terug in de nieuwe wet. Ook het instrument goedkeuring van het bestemmingsplan door de provincie vervalt met de nieuwe wet. Daarvoor in de plaats komen andere instrumenten voor de provincie, zoals de structuurvisie, de proactieve en reactieve aanwijzing en de mogelijkheid tot naar voren brengen van zienswijzen en beroep tegen een bestemmingsplan en projectbesluit. Ook kan de provincie zelf een soort bestemmingsplan vaststellen (het zogenaamde 'inpassingsplan') en ook zelf een projectbesluit nemen. Met het oog hierop heeft de provincie Noord-Brabant de structuurvisie "Brabant in ontwikkeling" en een "paraplunota RO" opgesteld. Via de Interim-Structuurvisie continueert de provincie in feite het huidige beleid op grond van het Streekplan.

De paraplunota RO is bedoeld om een basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten te geven. Die basis is vervat in beleidsregels. In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het vigerende streekplan, de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op een achttal punten nieuw beleid voorgesteld. Deze hebben voor het grootste deel betrekking op het landelijk gebied.

Het onderhavige project sluit aan bij de ontwikkelingen in de structuurvisie 'Brabant in ontwikkeling' en de 'paraplunota RO'.

Regionaal structuurplan regio Eindhoven & Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven vastgesteld, dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 maart 2005.

Op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven heeft GS een Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002.

Het Regionaal structuurplan regio Eindhoven en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant vormen tezamen een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maken onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld, waarbij het centrale motto 'Stad en Land verbonden' is. De krachten bundelen in het belang van de regio als geheel met als achterliggende gedachte dat een sterke stad goed is voor het platteland en vice versa.

De projectlocatie is aangeduid als 'transformatie afweegbaar' (figuur 4).

Transformatie afweegbaar

De aanduiding transformatie afweegbaar geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) mogelijk is, indien nodig, om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.



Figuur 4: Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan zuidoost Brabant

Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan. Hierbij vormen de vijf leidende principes uit het streekplan de basis (zie 5.1.1).

De voorgenomen ontwikkeling ligt in lijn met het Regionaal structuurplan. Dit is concreet vormgegeven door de starterswoningen te voorzien van twee bouwlagen met een kap en deze vanuit stedenbouwkundig opzicht ruim op te zetten. Hiermee sluiten ze aan op de bestaande woningbouw aan de Velakker.

5.1.2 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2005+

Op het gebied van wonen is veel beweging te zien. Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente en de corporatie zijn veranderd. De gemeente komt steeds meer in de positie van regisseur en heeft de taak om de 'opvoering' goed te laten verlopen.

Voor de gemeente Nuenen is dit des te belangrijker, nu de gemeente besloten heeft om een flinke bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie in de regio. Geheel in lijn met

de landelijke tendens heeft Nuenen de afgelopen jaren (te) weinig kunnen bouwen. Jongeren, maar ook andere woningzoekenden, konden daardoor maar in beperkte mate binnen de gemeente aan een woning worden geholpen. In de Woonvisie geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen.

De gemeente Nuenen wil voor de periode tot 2009 620 woningen realiseren, maar de kern Nuenen mag meer groeien om een regionale opvangfunctie te kunnen vervullen. Nuenen kampt met een geringe hoeveelheid sociale woningbouw. Daarom wordt de komende jaren een inhaalslag gepleegd door minimaal 41% van de nieuwbouw te realiseren in de sociale huur- en koopsector. Onderhavig project past in bovengenoemde lijn om wooneenheden in het lagere segment van de woningmarkt toe te voegen. Ten slotte is de gemeente Nuenen door het ministerie van VROM aangewezen als zogenaamde 'tekortgemeente' op grond van de Huisvestingswet. Op grond van die aanwijzing is de gemeente aangemerkt als gemeente met een tekort van 15 wooneenheden voor de eigen woonwagengebouwen.

Tevens is op dit moment een structuurvisie conform de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in ontwikkeling. Op dit moment kan inhoudelijk nog niet in gegaan worden op deze nieuwe structuurvisie omdat dit momenteel nog een concept structuurvisie is.

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling is uitermate wenselijk.

5.2 BEELDKWALITEIT

Het plan dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor het plangebied waar sprake van is in dit bestemmingsplan geldt een regulier toetsingsniveau.

5.3 ARCHEOLOGIE

Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op grond van de Wamz zijn vier wetten gewijzigd:

- De Monumentenwet 1988,
- de Woningwet,
- Wet Milieubeheer en
- de Ontgrondingenwet.

Door de Wamz krijgen particulieren, ontwikkelaars en ambtenaren van stedelijke diensten en stadsdelen frequenter te maken met archeologie.

Een essentieel uitgangspunt van de nieuwe wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat in ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed, zodat men hierop kan anticiperen en planvertraging wordt voorkomen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft ten aanzien van archeologie een hoge verwachtingswaarde voor de projectlocatie aan het Wettenseind. Gezien de

hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologische deskstudie uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd bureau.

5.3.1 Archeologietoets

SAB Eindhoven heeft adviesbureau IJzerman & Van Spréw verzocht een archeologietoets uit te voeren voor de projectlocatie. In het plangebied zal nieuwbouw gaan plaatsvinden, waarbij graafwerkzaamheden onvermijdelijk zijn.

Op basis van het archeologisch onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

1. De ruimtelijke ontwikkeling ondervindt geen belemmering vanwege de aanwezigheid van terreinen van hoge of zeer hoge waarde of beschermde monumenten;
2. In het plangebied en de directe omgeving ervan zijn tot op heden geen archeologische vondsten gedaan. Het plangebied heeft op basis van de landschappelijke ligging, bodem en het historisch grondgebruik echter een zeer hoge archeologische verwachting. Gezien deze verwachting, de omvang van het plangebied en aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Het is mogelijk dat de aanleg van het sportveld gevolgen heeft gehad voor de bodemgesteldheid van het gebied. Voordat archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd, is het daarom raadzaam eerst een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Pas wanneer het booronderzoek aantoont dat het bodemprofiel van het plangebied onverstoord is, is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Vervolgonderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek dient altijd conform de kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) met een door het bevoegd gezag geaccordeerd programma van eisen te worden uitgevoerd.

3. Mochten er tijdens niet archeologische graafwerkzaamheden toch archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient dit - conform de Monumentenwet - bij de gemeente (officieel binnen drie dagen bij de burgemeester) en bij de provinciaal archeoloog gemeld te worden.

5.3.2 Inventariserend booronderzoek

In augustus 2006 heeft ADC Archeoprojecten een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het noordelijke (afgegraven deel) van de projectlocatie dermate verstoord is dat archeologische resten niet meer aanwezig zullen zijn. In het centrale en westelijke deel van het plangebied is een esdek aanwezig, dat gedeeltelijk intact is. In drie boringen is een gedeeltelijk intact podzolprofiel aangetroffen. Aangezien het plangebied een middelhoge archeologische waarde heeft, is niet uit te sluiten dat zich onder het esdek nog archeologische sporen bevinden.

Archeologische sporen onder een es zijn meestal goed geconserveerd. Een booronderzoek is niet zeer geschikt om eventueel aanwezige sporen te lokaliseren. Het advies is om in het gebied een proefsleuf aan te leggen om de aanwezigheid van archeologische resten vast te stellen en in dat geval tevens hun gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Voor een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen noodzakelijk.

5.4 VERKEER EN PARKEREN

Conform de parkeercijfers uit het ASSV 2004, waarin aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen staan, ligt de parkeernorm voor 'goedkope woningen' tussen 1,4 en 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat ten behoeve van de 24 starterswoningen en 15 wooneenheden voor Sinti tussen de 55 en 67 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het plangebied valt uiteen in een tweetal woongebieden. In de behoefte aan parkeervoorzieningen in het noordelijk deel van het plangebied wordt op de projectlocatie voorzien. Ten behoeve van de starterswoningen zullen 39 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De wooneenheden voor Sinti zullen voorzien worden van een dertigtal parkeerplaatsen. In totaal zullen er dus 69 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de norm.

Een representatief mobiliteitsprofiel voor een woning is 4-6 voertuigbewegingen per dag. Gelet op het type woningen is 6 voertuigbewegingen per dag per woning een representatief aantal. Wat betreft de voertuigverdeling, wordt er van uitgegaan dat alle voertuigbewegingen afkomstig zijn van auto's (lichte motorvoertuigen). Door realisering van het bouwinitiatief komt het aantal extra vervoersbewegingen op maximaal 210. Dit totaal aan verkeersbewegingen valt echter uiteen in een tweetal ontsluitingen. Het verkeer ten behoeve van de starterswoningen (120 vervoersbewegingen) zal ontsloten worden op het Wettenseind. Gezien de huidige intensiteit op Wettenseind zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van de ontsluiting en capaciteit. Het Wettenseind is namelijk een normaal gedimensioneerde buurtontsluitingsweg met een breedte van circa 5 meter. Ten aanzien van de wooneenheden voor Sinti zullen maximaal 90 vervoersbewegingen ontsloten worden op de Geldropsedijk. De Geldropsedijk kent reeds een hoge intensiteit. Mede gezien het feit dat een rotonde zal zorgen voor de ontsluiting van de locatie, zal de toename aan verkeersbewegingen op een normale wijze worden afgewikkeld.

5.5 WET GELUIDHINDER

Naar aanleiding van een wijziging van de Wet geluidhinder, heeft de Milieudienst van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) een akoestisch onderzoek ingesteld. Bij dit onderzoek is de muur die aan de achterzijde van het terrein met daarop de wooneenheden voor Sinti geplaatst wordt, in ogenschouw genomen. De resultaten van dat onderzoek zijn vervat in een rapport dat dateert van 6 juni 2007. Daaruit blijkt dat met betrekking tot de onderzoekslocatie aan de geldende voorkeurswaarden wordt voldaan. Sinds de zojuist genoemde datum hebben zich geen (fysieke) wijzingen in de akoestische situatie ter plaatse voorgedaan. Dit leidt tot de conclusie dat het rapport van de SRE Milieudienst van 6 juni 2007, proj.nr. 445632 nog actueel is en dat het plan in overeenstemming is met de vereisten van de Wet geluidhinder. Een nader onderzoek ter zake is daarom niet nodig.

5.6 BODEM

Ten behoeve van een bestemmingsplan dient een verkennend milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet uitwijzen of de bodem mag worden aangewend voor de beoogde doeleinden. Het bodemonderzoek bepaalt in die zin de haalbaarheid van het initiatief en moet daarom worden opgenomen.

In opdracht van de gemeente Nuenen heeft UDM uit Udenhout een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in het grondwater licht verhoogde concentraties aan zware metalen (vermoedelijk verhoogde achtergrondgehalten), benzeen en xylenen zijn aangetroffen. In de boven- en ondergrond is in geen van de geanalyseerde parameters een gehalte boven de streefwaarde aangetroffen.

Gezien de geringe hoogte van de aangetroffen concentraties behoeft conform de Wet Bodembescherming geen vervolgonderzoek of sanering uitgevoerd te worden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisering van voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 ZONERING

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of sprake is van milieuhinder van omliggende bedrijven en of de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt door de toekomstige ontwikkeling.

Ten behoeve van het gegeven project zijn de stankcirkels van de agrarische bedrijven en de belemmeringcirkels (geluid, geur, stof, gevaar) van de niet-agrarische bedrijven in de regio geïnventariseerd. Uit die inventarisatie blijkt dat in de omgeving van de projectlocatie geen bedrijven zijn gevestigd die een hindercirkel hebben die zich uitstrekt over de onderhavige projectlocatie.

De hindercirkels die behoren bij de sportvelden liggen wel gedeeltelijk over het plangebied. De indicatieve afstand die, conform 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 2007, moet worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om de geluidhinder afkomstig van de sportvelden binnen aanvaardbare normen te houden bedraagt 50 meter. De afstand tussen de sportvelden en de projectlocatie zou dus in beginsel 50 meter moeten bedragen. Aangezien dat bij deze toekomstige ontwikkeling niet het geval is, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

5.7.1 *Akoestisch onderzoek t.b.v. sportvelden*

Op 14 september 2006 heeft TEBODIN Eindhoven een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd om de exacte geluidsuitstraling en geluidsemissie, en de daarbij in acht te nemen afstand, te bepalen ten aanzien van de sportvelden.

Op trainings- en wedstrijddagen worden de etmaalwaardes en het maximale geluidsniveau ter plaatse van de projectlocatie niet overschreden. Tijdens evenementen wordt op een zeer klein deel van de projectlocatie (meest westelijke deel wooneenheden) het beoordelingsniveau overschreden. Dit betreft echter een incidentele bedrijfssituatie die gemiddeld twee maal per jaar optreedt. Conform de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is een overschrijding van het beoordelingsniveau van 12 keer per jaar toegestaan. Voor de twee maal per jaar dat het optreedt, is geen ontheffing nodig.

Op basis van het akoestisch onderzoek van TEBODIN kan geconcludeerd worden dat in het kader van de geluidsuitstraling van de sportvelden geen belemmeringen bestaan voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

5.8 EXTERNE VEILIGHEID

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

De gemeente geeft aan dat zich in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle bedrijven (LPG-tankstations) zijn gevestigd. Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de afstanden die aangehouden dienen te worden ten opzichte van het spoor en hoogspanningsleidingen.

Derhalve zijn er geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid voor de realisatie van de starterswoningen en de woonlocatie voor Sinti.

5.9 VOGEL- EN/OF HABITATRICHTLIJN EN FLORA EN FAUNAWET

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen kap- en grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en Flora- en faunawet. Door IJzerman & Van Spréw is een zogenaamde Quick Scan Flora&Fauna uitgevoerd waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.9.1 *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur, de Groene Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Vanuit het bestaande provinciale- of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

5.9.2 *Soortbescherming*

Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet (of vervolgonderzoek in dit kader) wordt niet nodig geacht, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van of voorkomen op de planlocatie. Tijdens de inspectie zijn geen beschermde natuurwaarden of sporen die op de aanwezigheid hiervan duiden, aangetroffen.

Maar algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1). Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Deze soorten worden door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

5.10 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriele regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' (art. 10 WRO). Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Met betrekking tot het onderhavige plan is het volgende van belang. In bepaalde gevallen dragen bestuursorganen bij het uitoefenen van hun bevoegdheden of bij het toepassen van wettelijke voorschriften niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van bepaalde stoffen waarvoor in de bijlage 2 bij de gewijzigde Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen.

Een van die gevallen is de situatie waarbij een bestuursorgaan een plan vaststelt dat voorziet in een bouwlocatie van netto 500 woningen bij één ontsluitingsweg, en van 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Het begrip netto houdt in dat 'bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, dan wel bij bouw die bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen.' Deze nettotoename van de woningen is bij het plan als het onderhavige nihil. In die zin draagt het onderhavige plan dus niet in wezenlijke mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde wet een grenswaarde is opgenomen. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat ook onder vigeur van de nieuwe regelgeving op het gebied van de luchtkwaliteit, het onderhavige plan daar alleszins aan voldoet.

5.11 WATERHUISHOUDKUNDIGE EN CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

5.11.1 *Europees beleid*

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (o.a. Zwemwateren, Vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij").

5.11.2 *Nationaal beleid*

Nota Ruimte

Water is een belangrijk structurerend element in de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe 'meebewegen en anticiperen op water'. Bij de uitwerking hiervan spelen deelstroomgebiedsvisies een belangrijke rol. Deze visies laten zien wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen. De gemeenten werken de deelstroomgebiedsvisies uit in stedelijke waterplannen (uiterlijk 2006).

Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwantiteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwaliteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe voorkomen-scheiden-zuiveren. In ruimtelijke visies en plannen dienen locatiekeuzen en inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten te worden afgewogen. Het instrument hiervoor is de 'watertoets'. Aangeraden wordt ontwikkelingsplanologie toe te passen in het landelijk gebied zodat landschappelijke kwaliteiten in ruimtelijke plannen worden gebracht.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit, in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

5.11.3 Provinciaal beleid*Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 "Verder met water" (2003-2006)*

In dit plan geeft de provincie aan hoe men wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er zijn vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt:

1. Realiseren van een duurzame watervoorziening
2. Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden
3. Verbeteren van de waterkwaliteit
4. Inrichten van waterlopen in het buitengebied
5. Omgaan met water in bebouwd gebied

Verordening waterhuishouding

Om het provinciaal beleid uit de partiële herziening van het waterhuishoudingsplan (2003-2006) juridisch te verankeren en om aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen en op het gebied van het nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water is in de loop van 2005 de nieuwe verordening waterhuishouding vastgesteld.

5.11.4 Waterschapsbeleid (Waterschap De Dommel)*Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven'*

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap waarin water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, als integraal onderdeel deel uit maakt

van en een bijdrage levert aan een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, en het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied.

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur (zie ook bijlage 3). De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keur-ontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

5.11.5 Huidige situatie

Momenteel is de projectlocatie met een omvang van ruim 1 ha. onbebouwd en doet het dienst als trainingsveld voor de plaatselijke voetbalvereniging en als openbare groenvoorziening.

5.11.6 Toekomstige situatie

Hemelwater

De te realiseren ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een toevoeging van het verhard oppervlak (bebouwing en wegdekverharding) met 5.700 m².

In vergelijking met de huidige situatie, uitgaande van onverhard, is te concluderen dat er een toename van afvloeiend hemelwater zal zijn. Ten behoeve van de watertoets heeft UDM b.v. op 13 juni 2006 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op onderhavige projectlocatie. Op basis van die onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de infiltratiecapaciteiten van de bodem onvoldoende zijn. De bergingscapaciteit op de onderzoekslocatie is mogelijk niet het gehele jaar voldoende. Het infiltreren van regenwater in de bodem wordt op basis van het onderzoek niet aangeraden.

In overleg met het Waterschap heeft de gemeente voorgesteld het hemelwater van de bebouwing en het verhard oppervlak rechtstreeks te lozen op de vijver aan de zijde van de Geldropsedijk. Deze vijver(s) staan in de toekomst niet meer rechtstreeks in verbinding met de Dommel, maar zullen via Nuenen-west en een bergingssysteem indirect naar de Dommel toelopen.

Om te voorkomen dat olie en vuil direct wordt geloosd op de vijver kan er een aparte leiding met een lamellenfilter aangelegd worden voor de verharde gedeelten (eventueel uitsluitend bij wooneenheden Sinti). Andere optie om eventuele verontreiniging te voorkomen is het afkoppelen van regenwater van het gemengde rioolstelsel.

De hoeveelheid berging die gecreëerd dient te worden, hangt af van het oppervlakte aan verharding. Hydrologisch neutraal bouwen betekent in dit geval dat de bergingscapaciteit aan de T=10-norm moet voldoen, wat neerkomt op een berging per m² verharding van 0,0273 m. Concreet betekent dit een functionele bergingscapaciteit van circa 5.700 m² vermenigvuldigd met 0,0273 m is 155,6 m³. Op voorhand gaan wij ervan uit dat de bestaande vijver over voldoende capaciteit beschikt om het extra water te kunnen verwerken.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente.

Materiaalgebruik

Belangrijk bij het afkoppelen van hemelwater is de garantie dat er geen verontreinigingen mee worden geïnfiltreerd. Het materiaalgebruik in algemeenheid en met name de materialen in de bebouwing dienen daarom uitloogvrij te zijn.

5.11.7 Overleg met waterschap De Dommel

De watertoets is door de gemeente ter advisering voorgelegd aan het waterschap. Het definitieve advies van het Waterschap van 19 oktober 2006 luidt dat zij positief staan tegenover de ontwikkeling zoals deze in dit bestemmingsplan is beschreven.

5.12 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van de "Risicoanalyse planschade Wettenseind te Nuenen" kan geconcludeerd worden dat een eventuele planschadeclaim voor de omliggende objecten niet toewijsbaar kan worden geacht.

De kosten van de realisering van dit project komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Aan de realisering van het plan als zodanig zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

De ruimtelijke ontwikkeling van het Projectgebied, zoals ruimtelijk in hoofdstuk 3 in het ontwerp bestemmingsplan wordt toegelicht, is economisch uitvoerbaar. De investeringen, noodzakelijk om het Projectgebied geschikt te maken voor het realiseren van starterswoningen en woonlocaties, worden gedekt door de opbrengsten uit gemeentelijke gronduitgifte voor deze typen woningen en uit gemeentelijke bijdragen. De economische uitvoering van het Project zal plaatsvinden conform de beleidsuitgangspunten, zoals deze in de Nota Grondbeleid van de gemeente Nuenen c.a. zijn opgenomen.

6 PLANOLOGISCHE AFWEGING/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.

De planologische situatie, met uitzondering van het bestemmingsplan, vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid bieden een kader voor de realisering van 15 wooneenheden voor Sinti en 24 starterswoningen op de locatie Wettenseind/Geldropsedijk te Nuenen.

Eventuele belemmeringen als gevolg van bodem, externe veiligheid, waterhuishouding, flora & fauna, bodem, cultuurhistorie & archeologie, verkeer & parkeren en economische uitvoerbaarheid zijn in kaart gebracht.

Concluderend leidt het opnemen van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op Wettenseind/Geldropsedijk te Nuenen niet tot overwegende bezwaren. Hierdoor kan vigerende bestemmingsplan voldoende onderbouwd worden herzien.

7 OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van de procedure die is doorlopen op grond van art. 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een inspraakprocedure opgestart. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dat inhoudelijk overeenstemt met het project dat de artikel 19 WRO-procedure doorloopt, kan rekening worden gehouden met de resultaten van de inspraakprocedure die in het kader van de vrijstellingsprocedure is doorlopen. Dit Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant hebben een verklaring van geen bezwaar afgegeven in het kader van de artikel 19 WRO-procedure. In verband hiermee hebben de provinciale diensten te kennen gegeven dat nader vooroverleg omtrent dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

8 WIJZE VAN BESTEMMEN

8.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde redenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De nieuwe wet heeft inhoudelijk enkele gevolgen voor bestemmingsplannen. In voorliggend bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden. Zo is de term "voorschriften" vervangen door "regels", de term "vrijstelling" vervangen door "onthefing" en zijn het voorgeschreven standaard overgangsrecht en de standaard anti-dubbeltelbepaling gehanteerd. De wijze van bestemmen is verder gebaseerd op de VROM-uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen".

8.2 METHODIEK

Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 5) bevat de bestemmingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot en met 9) bevat de algemene regels, waaronder een antidubbeltelregel en de algemene ontheffingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat het overgangsrecht en een slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

- Lid 1 bestemmingsomschrijving;
- Lid 2 bouwregels;

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

8.3 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Wonen", "Groen" en "Verkeer".

Bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop de woningen en wooneenheden zijn geprojecteerd. Er is een onderscheid gemaakt tussen "wonen 1" waarin de 24 starterswoningen zijn toegelaten en "wonen 2" waarbinnen de 15 wooneenheden mogelijk zijn. Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen en wooneenheden moeten zijn gesitueerd. In de regels zijn vervolgens de goothoogte, bouwhoogte et cetera geregeld.

Bestemming "Groen"

Structureel groen (plantsoenen, groensingels et cetera) heeft de bestemming "Groen" gekregen. Kleine(re) stukjes groen zijn in de regel in de verkeersbestemming opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

Bestemming "Verkeer"

De wegen en straten en dergelijke en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot "Verkeer".

Raadsnummer:	090212-008
Datum B&W-besluit:	6 januari 2009
Afdeling:	Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	Petra Tummers
Telefoonnummer:	040-2631 647
Portefeuillehouder:	Wethouder Mulder

Raadsvoorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Geldropsedijk/Wettenseind

Beslispunten

1. Aanleiding en centrale vraag

Het ontwerpbestemmingsplan "Geldropsedijk/Wettenseind" heeft betrekking op de bouw van 15 Sinti wooneenheden en 24 starterswoningen. Voor de realisering van dit project werd reeds een vrijstelling en bouwvergunning verleend (29 januari 2008) op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De vrijstelling en bouwvergunning zijn onherroepelijk. Het bestemmingsplan beoogt deze ruimtelijke ontwikkelingen in een definitieve bestemming neer te leggen. Bovendien zijn in het bestemmingsplan striktere regels opgenomen tbv de bouw van aan- en bijgebouwen. Alvorens uw Raad het bestemmingsplan "Geldropsedijk/Wettenseind" kan vaststellen is eenieder in de gelegenheid gesteld bedenkingen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp heeft van 18 juli tot en met 29 augustus 2008 ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is in loop van de procedure het inrichtingsplan aangepast. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Bestuurlijke kaders

WRO.

Awb.

3. Argumenten

Alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden is op basis van de Awb het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is het inrichtingsplan aangepast, deze is nog steeds conform het ontwerp bestemmingsplan. De Raad dient de zienswijzen te beoordelen alvorens zij het bestemmingsplan kunnen vaststellen.

4. Kanttekeningen/risico's

Geen

5. Alternatieven

Niet van toepassing.

6. Wat willen we bereiken?

De verleende vrijstelling en bouwvergunning omzetten in een bestemmingsplan waarbij een aantal restricties ingebracht worden mbt de bouwregels voor aan- en bijgebouwen.

7. Wat gaan we daarvoor doen?

Zie hiervoor.

8. Wat mag het kosten?

Niet van toepassing.

9. Tijdslimiet besluitvorming

Binnen 4 maanden na einde termijn van tervisielegging (29 augustus 2008) dient bestemmingsplan vastgesteld te worden. Termijn van orde (artikel 25 WRO).

10. Integrale veiligheid

Niet van toepassing.

11. Overleg en inspraak

Er is reeds een vrijstelling met bouwvergunning verleend (onherroepelijk). In dit kader is tevens een voorbereidingsbesluit genomen. In het kader van deze procedures hebben de plannen al meerdere malen ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft eveneens ter visie gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp.

12. Communicatie

Degene die zienswijzen hebben ingediend worden per brief op de hoogte gesteld van de notitie zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan. Tevens wordt hen daarbij de mogelijkheid geboden om bij de raadsvergadering aanwezig te zijn.

13. Voortgangsrapportage

Niet van toepassing.

14. Ter inzage gelegde stukken

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juli tot en met 29 augustus 2008 ter inzage gelegen.

- Ontwerp bestemmingsplan;
- inrichtingsplan;
- notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Geldropsdijk/Wettenseind;
- concept raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,



drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers

de burgemeester,



mr. W.R. Ligtvoet

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Geldropsedijk / Wettenseind

De Raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 6 januari 2009;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan Geldropsedijk / Wettenseind met ingang van 18 juli 2008 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die termijn 6 schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpplan naar voren zijn gebracht;

gelezen de reacties van burgemeester en wethouders op de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Geldropsedijk Wettenseind', waarvan de overwegingen worden opgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

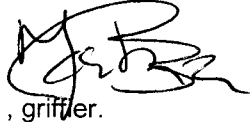
- I. de reclamanten in hun zienswijzen te ontvangen;
- II. de zienswijzen ongegrond te verklaren, een en ander zoals in de 'Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Geldropsedijk Wettenseind' nader is aangegeven;
- III. het bestemmingsplan 'Geldropsedijk / Wettenseind' ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van d.d. 12 februari 2009

DE RAAD VOORNOEMD,



, voorzitter.



, griffier.

ontw/petum/irwil
090212ontwpetumrb