

GEMEENTE NUENEN

Bestemmingsplan Nuenen Zuid



Behoort bij raadsbesluit

d.d. 29 maart 2007

nr: 070329-018

mij bekend,
de griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. R. ...', written over a horizontal line.

GEMEENTE NUENEN

Bestemmingsplan Nuenen Zuid

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd februari 2007
- B. Voorschriften, gedateerd februari 2007
- C. Plankaart, schaal 1:1000, bestaande uit 6 kaartbladen, tekeningnummers 058-151-11s.01 t/m 058-151-11s.06, gedateerd februari 2007



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 Nuenen Zuid

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Vigerende plannen	5
2.	BELEIDSKADER	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Regionaal beleid	9
2.4.	Gemeentelijk beleid	10
3.	HISTORIE	16
3.1.	Ondergrond/geomorfologie	16
3.2.	De ontstaansgeschiedenis	16
3.3.	Cultuurhistorie/archeologie	16
4.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	19
4.1.	Ruimtelijke structuur	19
4.2.	Ruimtelijke ontwikkeling	24
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	27
5.1.	Detailhandel en voorzieningen	27
5.2.	Bedrijvigheid	28
5.3.	Groen en recreatie	28
6.	VERKEERSSTRUCTUUR	29
6.1.	Duurzaam Veilig	29
6.2.	Langzaamverkeer	30
6.3.	Openbaar vervoer	30
6.4.	Parkeervoorzieningen	31
6.5.	Gedenktekens	31
7.	MILIEUASPECTEN	32
7.1.	Duurzame stedenbouw	32
7.2.	Bedrijven en milieuzonering	32
7.3.	Geluidhinder	33
7.4.	Bodem	33
7.5.	Leidingen/energie	34
7.6.	Externe veiligheid	35

7.7.	Luchtkwaliteit	38
8.	WATERHUISHOUDING	41
8.1.	Beleid	41
8.2.	Oppervlaktewater/ grondwater	43
8.3.	Riolering	44
9.	JURIDISCHE TOELICHTING	45
9.1.	Vormgeving juridisch plan	45
9.2.	Inhoud juridisch plan	45
9.3.	Doelstellingen en planopzet	46
9.4.	Functies algemeen	46
9.5.	Bebouwing algemeen	47
9.6.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	48
10.	HANDHAVING	57
11.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
12.	INSPRAAK EN OVERLEG	59
13.	ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	70
13.1.	Inleiding	70
13.2.	Zienswijzen	70
13.3.	Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van voorontwerp	74
	BIJLAGE VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	79

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. Tevens is een belangrijk nadeel van deze lappendeken aan verouderde bestemmingsplannen 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 Nuenen Zuid relevant beleid kort aangehaald. Voor een meer uitgebreide beschouwing wordt verwezen naar het beleidskader.

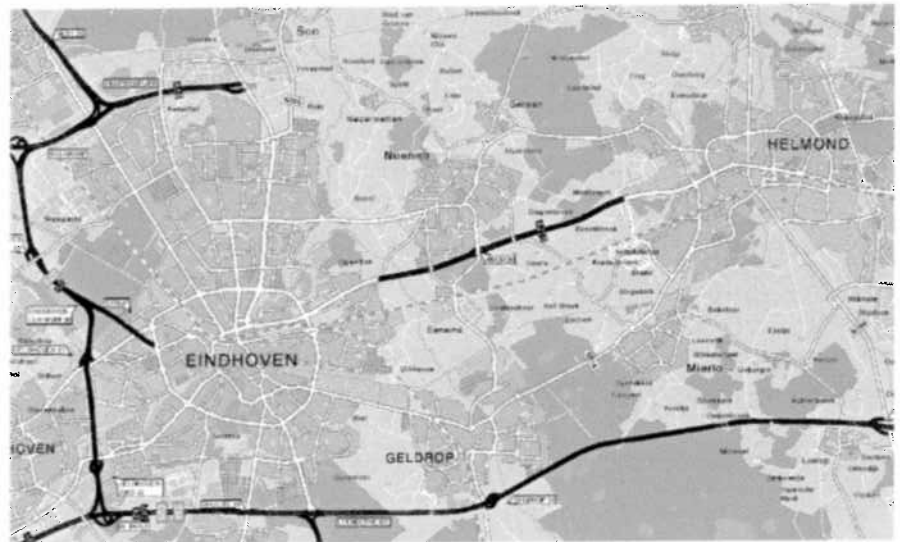
Hoewel het nieuwe bestemmingsplan primair gericht is op het beheer van de bestaande situatie, vraagt een aantal aspecten specifiek aandacht:

- De alom aanwezige behoefte om de vaak relatief kleine woningen (kenmerkend voor een wijk uit de 70-er jaren) uit te breiden. De vigerende regeling is vaak afgestemd op het specifieke ontwerp van de woning en biedt nauwelijks mogelijkheden voor uitbreiden. In het kader van een nieuw bestemmingsplan vraagt dit maatwerk met aandacht voor de beeldkwaliteit;
- Het bepalen van de grenzen tussen snippergroen (eventueel uitgeefbaar) en structureel groen;

- De diverse inbreidingslocaties. Indien inbreidingslocaties voldoende zijn onderbouwd kunnen ze planologisch worden meegenomen;
- Het creëren van planologische ruimte om plaatselijke tekorten aan parkeerplaatsen op te heffen.
- Het creëren van planologische ruimte om de waterhuishouding te verbeteren.

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.



De kern Nuenen kan ruimtelijk worden opgedeeld in de gebieden Nuenen West, Nuenen Oost, Nuenen Zuid en Nuenen Centrum. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Nuenen Zuid.



Het plangebied beslaat het gehele dorpsgebied tussen de Europalaan en de Helmondweg, met uitzondering van de ruimtebalanslocatie Wettenseind/ Geldropsedijk. Hiervoor is een artikel 19 WRO-procedure in gang gezet. Het is grotendeels een woongebied met alle kenmerken van een 70-er jaren wijk:

- Hoofdontsluitingswegen in het groen;
- Ruimtelijk weinig herkenbare hoofdstructuur;
- Gebrek aan oriëntatiepunten;
- Relatief kleine woningen;
- Introverte woonbuurtjes van sterk uiteenlopend karakter en in het algemeen een goed woonmilieu;
- Een centraal gelegen –eveneens introvert- wijkcentrum (Kernkwartier);
- Het ten westen van de Opwettenseweg gelegen kleinschalige bedrijventerrein Berkenbos maakt eveneens deel uit van het plangebied.

1.3. Vigerende plannen

Voor het plangebied Nuenen zuid vigeert momenteel een groot aantal bestemmingsplannen. Als belangrijkste kunnen worden genoemd:

- (19) Refeling, 1^o herziening, 1981;
- (20) Tweevoren III, 1985;
- (21) Nuenen Zuid, 2^o herz., Tweevoren, 1995;
- (22) Nuenen Zuid, 2^o herziening, 1984;
- (23) Wettenseind, 1974;
- (24) Keizershof I, 1977;
- (25) Berkenbos, Uitbreiding, 1995;
- (26) Duivendijk, 1988;
- (27) Rotonde Panakkers;

- (28) Berkenbosch, 1^o herziening, 1981;
- (29) Vallestep, 1^o herziening.

Een complete opsomming van deze plannen is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

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 woonwijken in Nuenen 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 het aanbeveling verdient om ook in het bestaand stedelijk gebied ruimte te reserveren voor waterberging; 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
- zonering 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 bouw mogelijkheden 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.

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 Provinciaal Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant. Het uitwerkingsplan is gelijktijdig met het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven opgesteld.

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.

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 geleiding" 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 zijn 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.

Potentiële verdichtingslocaties en uitbreidingslocaties zijn geïnventariseerd in de "Ruimtebalans". In Nuenen Zuid betreft het de volgende locaties:

- Bosgorsstraat
de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op deze locatie wordt meegenomen binnen dit bestemmingsplan. In de bijlage Bosgorsstraat wordt hierop nader ingegaan
- Locatie Vinkenlaan
onderzoek naar herontwikkeling in samenhang met locatie Bosgorsstraat.
- Locatie Kernkwartier
onderzoek is gaande naar kwaliteitsverbetering door toevoeging van winkelruimte en woningbouw.
- Locatie Hongerman
- Locatie Wielewaallaan
gedacht wordt aan een invulling met enkele vrijstaande woningen.
- Locatie Wederikdreef
mogelijke verplaatsing school.
- Locatie Wettenseind/ Geldropsedijk
de ontwikkeling van 15 woonwagenwoningen en 16 starterswoningen.

Ontwikkelingen op genoemde locaties – met uitzondering van de locatie Bosgorsstraat – zijn niet in een stadium, dat ze in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Ten aanzien van werklocaties wordt gestreefd naar verdichting van deze locaties langs de hoofdwegenstructuur. Er zijn mogelijkheden voor kantoorfuncties in het geluidgevoelige gebied tussen hoofdwegen en bestaande woongebieden.

Discussienota onderzoek hoger bouwen in Nuenen

Tot nu toe ging het ruimtelijk beleid uit van maximaal drie bouwlagen met als doel het dorpse karakter te behouden. Het dorp Nuenen is echter uitgegroeid tot een forse woonkern. De kerktoren kan het hele dorp niet meer ruimtelijk "beheersen". Door de bebouwing te concentreren binnen het bestaande dorpsgebied kan voorkomen worden dat het fraaie buitengebied rond Nuenen onnodig verder wordt geoccupeerd door extensieve laagbouw, die bovendien steeds verder van voorzieningen af komt te liggen. Een dergelijke ruimtelijke overweging pleit ervoor te onderzoeken of hoger bouwen binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.

De ruimtelijke herkenbaarheid van het centrum in Nuenen Zuid kan versterkt worden waarbij hogere bebouwing als middel ingezet kan worden. Doelstelling daarbij is dat het functionele centrum met name zichtbaar wordt vanaf toevoerroutes. Het bestaande torentje boven de supermarkt heeft een te gering ruimtelijk effect. Gedeeltelijke nieuwbouw op en om bestaande bebouwing met een centrumfunctie vormt een versterking.

De groenzones in Nuenen Zuid bieden eveneens de mogelijkheid om incidenteel plaats te bieden aan hogere bebouwing. Te denken valt aan plekken in Nuenen Zuid waar hogere gebouwen langs de wijkontsluitingswegen herkenningpunten gaan vormen. Ook de omgeving Bosgorsstraat waar plannen zijn voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex, komt voor hoger bouwen in aanmerking. Het zou goed zijn een nadere analyse te maken van de structuur in Nuenen Zuid, gericht op mogelijke structuurversterking middels hogere bebouwing. Het gebrek aan oriëntatiemogelijkheden in de wijk kan hiermee worden opgeheven.

De entrees aan de zuidzijde via de Smits van Oyenlaan en de Geldropsedijk bieden eveneens mogelijkheden voor markante bouwvormen. Bij de Smits van Oyenlaan zou de al eerder genoemde mogelijkheid van gebouwen achter de geluidswal een versterking vormen van de entree. Daarnaast bestaan aan de oostzijde van de Smits van Oyenlaan (omgeving Boschhoeve) en de westzijde van de Geldropsedijk mogelijkheden om binnen een groene setting enkele hogere elementen te realiseren die de entree accentueren. Het groene karakter van de kernrand dient echter onaangetast te blijven.

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 gaf aanleiding tot het schrijven van een onderbouwd en gedragen bomenbeleidsplan. Daarin aangegeven waardevolle bomen vragen om planologische bescherming. Door de raad vastgesteld d.d. 18-12-2003.

Beleid snippergroen

De gemeente heeft beleidsregels in het kader van het eventueel afstoten van "snippergroen" aan particulieren. Deze regels beschermen vooral het structureel groen, dat in Nuenen Zuid een belangrijke plaats inneemt. De beleidsregels dienen hun vertaling te krijgen in het bestemmingsplan.

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.

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 toegestaan.

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.

Detailhandel

Detailhandel in Nuenen Zuid is uitsluitend toegestaan in het Kernkwartier. Perifere (grootschalige) détailhandel dient zich in Nuenen Zuid te concentreren binnen een beperkt gebied tussen de Pinckart en Opwettenseweg. Het betreft primair een clustering van reeds bestaande bedrijven. Naast de reeds bestaande bedrijven is een beperkte afronding acceptabel. Bestaande detailhandel op het bedrijventerrein (bv. Bristol) wordt afgebakend op de huidige, vigerende omvang.

Onderwijsvoorzieningen

Om adequate huisvesting te bevorderen wordt het aantal schoollocaties teruggedrongen tot 5 à 6. Buiten Nuenen Zuid wordt op een drietal locaties het brede-school concept gerealiseerd (centrum, Oude Landen en Nuenen-Oost). Dit betekent dat het aantal schoollocaties in Nuenen Zuid sterk afneemt.

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 Nuenen Zuid zijn enkele locaties in beginsel aangewezen als mogelijke locaties voor zendmasten. Via een vrijstellingsbevoegdheid kunnen deze onder voorwaarden worden toegelaten. De aangewezen locaties zijn de bedrijventerreinen en sportcomplexen.

Regulering vuilcontainers

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot (ondergrondse) vuilcontainers heeft 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 bouwmogelijkheden 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, Helmond, Mierlo, 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 Holoceen 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 nederzetting Nuenen stamt waarschijnlijk van uit de Frankische tijd – 8^e – 10^e eeuw. Het historische deel van Nuenen is ontstaan uit verschillende kernen – zoals Berg, Beekstraat en Refeling – die tezamen een tiendakkerdorp vormden met een gemeenschappelijk kerk. Het dorp Nuenen kreeg in de 14^e eeuw een eigen schepensbank. Oorspronkelijk had Nuenen een agrarisch karakter, hoewel er sinds de late middeleeuwen ook enige industrie was in verband met de watermolens in de omgeving. Als gevolg van verdere industriële ontwikkeling in de 19^e eeuw groeide de kern uit tot een intensief bebouwde nederzetting met bedrijvigheid en centrale functies. De bebouwing bestond uit bedrijfjes, kleine fabrieken, (arbeiders)dorpswoningen en luxe villawoningen voor de fabrikanten. Grote delen van de historische kern worden beschermd middels aanwijzing tot 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 verkavelingsrichting
- 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



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, verkavelingsstructuren en nederzettingenpatronen. 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 aangegeven. Er wordt een “redelijk hoge” waarde aan toegekend. In het westen van het plangebied ligt een gebied waar een “hoge” waarde aan wordt toegekend. Het betreft het beekdal van de Dommel. Tevens komt in het plangebied een monumentale boom voor, deze is op de plankaart aangeduid en in de voorschriften beschermd.

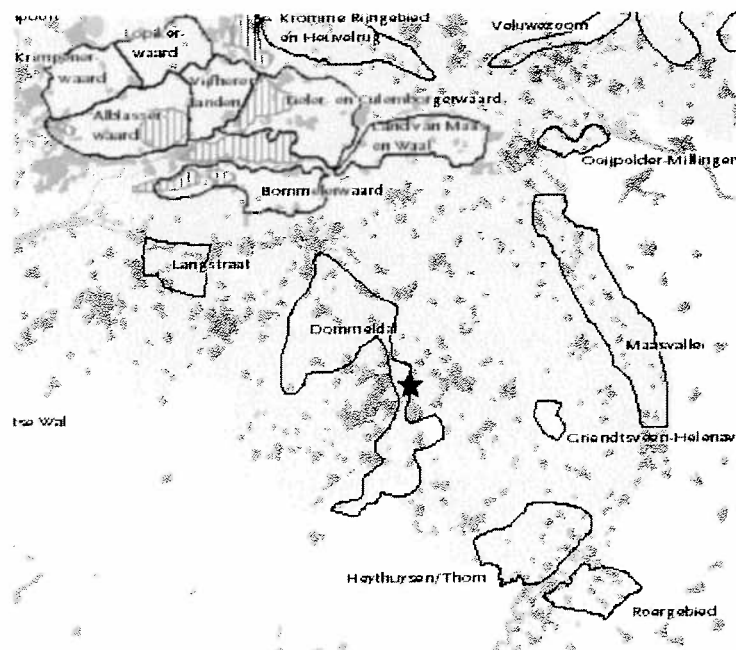
Archeologische monumentenkaart

In Noord-Brabant bevinden zich veel terreinen met een grote 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.

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'.

De nota Belvédère heeft geen consequenties voor het voorliggend bestemmingsplan.



Ligging van de gemeente Nuenen tov het Dommeldal

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

4.1. Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten toont een duidelijke geleding 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 Nuenen Zuid.

In de periode waarin Nuenen-Zuid is gebouwd wordt het rechte, min of meer mathematische, stedenbouwkundige principe uit de jaren '50 en '60 verlaten. Er wordt gezocht naar meer organische structuren. In het plangebied is de overgang van rechte structuren naar organische structuren duidelijk te herkennen. In het gedeelte ten noorden van de Meerijlaan, Hoge Brake en Klamperlaan heerst nog het principe van de rechte straten en bouwblokken. Ten zuiden ervan zijn de meer organische (veelal doodlopende) structuren ontstaan. Deze zijn te herkennen aan de woonervenstructuur, de verspringende gevellijnen, wisselende oriëntatie van woningen en de getrapte ontsluitingsstructuur, bestaande uit wijkontsluitingswegen (zoals Vallestep), buurtontsluitingswegen (zoals Wederikdreef) en woonstraten.



Keizershof

De kleine buurtjes hebben een introvert karakter en zijn vrij besloten door de relatief veel voorkomende openbare groenstroken, parkjes, de opgaande beplanting in tuinen en korte rechtstanden van wegen. Hierdoor zijn vrijwel nergens doorzichten naar omliggende buurten mogelijk. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen al of niet met een kap, geschakeld en in rijen. Afwijkende maat, vorm en stijl betreffen de commerciële en publieke voorzieningen. Op wijkniveau is Nuenen-Zuid met een openbare groen- en waterstructuur dooraderd. De oost- en zuidzijde van de wijk zijn voorzien van geluidswallen.

Ondanks de hiërarchie in het stratenpatroon is de oriëntatie binnen de wijk matig doordat het moeilijk is om de locatie van bijvoorbeeld centrumvoorzieningen en scholen binnen de wijk te herkennen. De hoofdstructuur heeft zelf geen herkenbare vorm en ontbeert voldoende bebouwing. Ook het vrijliggende langzaamverkeersnet door de wijk kent het probleem van herkenning en oriëntatie; er is niet aan gebouwd. Daarnaast bestaat door het introverte karakter nauwelijks een ruimtelijke relatie met de omliggende wijken en het centrum van Nuenen.

In Nuenen-Zuid is rond het (introverte) winkelcentrum Kernkwartier sprake van clustering van voorzieningen, echter zonder dat nadrukkelijk sprake is van centrumvorming. De concentratie van vrijstaande bebouwing ligt verdekt in de groenstructuur. De basisscholen zijn verspreid in de wijk en liggen eveneens verdekt nabij de wijkontsluitingswegen.



Winkelcentrum Kernkwartier

De woonwijk Nuenen-Zuid bestaat uit een aaneenschakeling van langgerekte parkachtige ruimten die onderling verbonden zijn. Deze zijn veelal besloten van karakter. Door de intensieve begroeiing is echter

weinig samenhang tussen de parkstroken; op het kaartbeeld is de parkstructuur helder, in de wijk is deze echter minder herkenbaar. Op enkele plaatsen is de woonbebouwing op de parkruimte gericht. Meestal richten zich echter de achtertuinen naar het groen. Delen van de wijkontsluitingsstructuur vallen samen met de groenzones.



Langzaamverkeersverbinding in de groenzone

In het plangebied komt een aantal waardevolle en/of gelegenheidsbomen voor. Deze zijn conform het bomenbeleidsplan op de plankaart specifiek aangegeven.

De woonbuurten uit de 70er jaren hebben een bijzondere stedenbouwkundige opzet. Dit geldt vooral voor Tweevoren, Schietbergen en Heikampen.



Tweevoren

Zij hebben met elkaar gemeen, dat ze zijn ontworpen op één raster als ware het één gebouwencomplex. De variatie tussen de buurten zit in de wijze waarop de woonblokjes ten opzichte van elkaar verschoven zijn. Bovendien hebben zij de extreem doorgevoerde woonerven met elkaar gemeen; het groen heeft echter zó de overhand gekregen, dat er niet veel meer van te zien is.



Schietbergen

Tweevoren en Schietbergen bestaan geheel uit gemetselde blokvormen met veel verspringingen zowel horizontaal als verticaal. De gevelindelingen doen er eigenlijk weinig toe. Wat telt, dat is de puzzelachtige gevarieerdheid van de bouwstructuren. Daar waar deze minder is, zoals op sommige plaatsen in Schietbergen, ontstaat een schraal beeld door de weinig sprekende gevels. Tweevoren kent toch een soort dakvorm: die van halve bollen, maar door het vele groen is er weinig zicht op. De erfafscheidingen zijn enorm bepalend voor het beeld. De overmaat in de tuinen maakt het mogelijk de tuinen ruim met groen af te zetten. Het is wel zoeken naar de voordeur!

Heikampen heeft ook zo'n verspringende bouwstructuur, maar heeft overigens het meer traditionele uiterlijk van grote doorgaande kapvormen, waaraan carports zijn toegevoegd. Bij aanvragen voor aanbouwen is het van belang precies de situatie ter plaatse te kennen.

Voor Heikampen bestaat een *'Integraal advies voor aanbouwen Heikampen d.d. jan. '99'* inzake plaats en maatvoering voor aanbouwen, waarin regels voor plaats en maat te vinden zijn. Deze regeling is in het plan overgenomen.



Heikampen

Twee strakker opgezette verkavelingen zijn Puyven en Refelingse Erven. Hier is standaard een derde bouwlaag toegestaan.

Voorts kent het gebied enkele oudere structuren (Opwettenseweg), een sportcomplex (Wettenseind) en een bedrijventerrein (Berkenbos en de Pinckart).

Het bedrijventerrein ligt hoofdzakelijk ten westen van de Opwettenseweg en is geleidelijk gegroeid richting Eindhoven. Aan de Europalaan heeft zich tussen Opwettenseweg en de Pinckart grootschalige détailhandel ontwikkeld met o.a. het meubelbedrijf Goossens. Een aantal bedrijven is ten westen van of aan de hoofddrager van het gebied – de Opwettenseweg – gelegen. De afwisseling tussen woon- en bedrijfsbebouwing geeft het gebied aan de oostzijde een aangenaam karakter. Het gedeelte ten oosten van de Opwettenseweg heeft een meer open karakter door de ruimere maatvoering van bebouwing, kavel en openbare ruimte. Enige beslotenheid wordt echter gecreëerd door een hoge dichtheid kleine en middelgrote bedrijvigheid.

De panden op de verschillende bedrijventerreinen zijn in 't algemeen maximaal circa 6 meter hoog in een blokvormige architectuur. De panden hebben veelal een beperkte architectonische kwaliteit. Het kleurgebruik en de materialisering zijn divers waardoor een zeer gevarieerd beeld is ontstaan. De bebouwing verspringt over het algemeen sterk en de diversiteit in kleur en materialisering bepaalt in grotere mate het straatbeeld dan bijvoorbeeld de gevelindeling.

De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit verharding. Er is voldoende straatgroen, hoofdzakelijk in de vorm van grasbermen en als restgroen in de openbare ruimte. De inrichting beperkt zich tot gras en/of lage heesters. Een bedrijventerrein met weinig groen en een relatief hoge

dichtheid geeft al snel een rommelige indruk door diverse afrasteringen, buitenopslag en niet altijd even subtiele reclame-uitingen. Aan de Opwettenseweg zijn de reclame-uitingen subtiel, zoals het in een woonwerkgebied hoort. Het westelijke deel presenteert zich daarentegen rommeliger.

4.2. Ruimtelijke ontwikkeling

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.

Binnen Nuenen-Zuid betreft het de volgende locaties:

	Inbreidingslocatie	Plangebied
1	Bosgorsstraat	Nuenen-Zuid
2	Vinkenlaan	Nuenen-Zuid
3	Kernkwartier	Nuenen-Zuid
4	Hongerman	Nuenen-Zuid
5	Wederikdreef	Nuenen-Zuid
6	Wielewaallaan	Nuenen-Zuid
7	Hoek Wettenseind/ Geldropsedijk	Nuenen-Zuid

In onderstaande afbeelding is de ligging van de locaties aangegeven.



Voor de locatie Bosgorsstraat wordt gestreefd naar de ontwikkeling van woonzorgwoningen, woningen voor gehandicapten en aanvullende voorzieningen in de vorm van huisartsen onder één dak (HOED), apotheek en fysiotherapie. Dit houdt in dat op het plangebied 84 zorgwoningen worden ontwikkeld en een WIN-huis¹ met 18 eenheden voor gehandicapten. De appartementen worden ondergebracht in zeven bouwblokken. Zes bouwblokken worden 3 bouwlagen hoog met een laag setback en één bouwblok, gesitueerd op de hoek van de Vinkenlaan en de Meeuwenlaan, krijgt 5 bouwlagen. Elk bouwblok heeft een eigen ontsluiting met een entreehal, trappenhuis en lift. Op de begane grond bevinden zich de bergingen en incidenteel een appartement. Bovendien wordt er ten behoeve van de zorginfrastructuur (voor zorgaanbieder SVVE De Archipel) onder andere een ontmoetingsruimte, een satellietkeuken, een paar kantoren en opslag van scootmobiel gerealiseerd. Het WIN-huis bestaat uit 18 individuele woonruimten en gemeenschappelijke ruimten.

In het plan zijn daarnaast commerciële ruimten aanwezig waarvan de invulling nader wordt bepaald. Onder commerciële ruimten wordt verstaan: ruimten ten behoeve van paramedische beroepen zoals fysiotherapie, tandarts, logopedie, pedicure, orthopedie, verloskundige en dienstverlening in relatie tot de functies in het gebouw zoals kapsalon, schoonheidssalon. Detailhandel is uitgesloten tenzij het een ondergeschikte nevenactiviteit is van een dienstverlenende hoofdactiviteit welke een functionele relatie heeft met de functies in het complex.

Dit bouwplan is in een zodanig stadium dat het wordt opgenomen in het dit bestemmingsplan Nuenen Zuid.

Voor meer informatie over het bouwplan wordt verwezen naar de bijlage.

De andere ontwikkelingslocaties zijn nog niet zodanig concreet dat ze opgenomen kunnen worden in dit bestemmingsplan en zullen daarom zelfstandig een procedure doorlopen. De ruimtebalanslocatie Wettenseind/ Geldropsedijk is buiten het bestemmingsplangebied gehouden, omdat hiervoor de artikel 19 WRO-procedure al in gang is gezet. De overige plannen worden hieronder besproken.

In het Kernkwartier worden de winkelvoorzieningen mogelijk uitgebreid. Het huidige parkeerdek zal mogelijk worden bebouwd met woningen. In het accommodatiebeleid voor scholen, sociaal culturele- en sportvoorzieningen wordt aangegeven of uitbreiding danwel inkrimping van deze voorzieningen noodzakelijk is. Aangegeven wordt dat basisschool Wettenaer aan de Brabantring uitbreiding behoeft.

¹ WIN (Wooninitiatief Nuenen): bieden van adequate huisvesting en zorg voor gehandicapten.

Deze uitwerking en invulling van deze ontwikkelingslocaties vallen buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Een en ander zal via afzonderlijke procedures worden uitgewerkt met de bijbehorende inspraakmogelijkheden.

Naast de locaties uit de ruimtebalans zijn nog 2 toekomstige ontwikkelingen vermeldenswaard:

- Tussen de Spegelt en de Opwettenseweg ligt een conserverende bestemming groenvoorzieningen. Hier is aan de zijde van het bedrijventerrein de ontwikkeling van kleinschalige bedrijven voorzien en aan de zijde van de Opwettenseweg vrijstaande woningen. Het fietspad blijft gehandhaafd.
- In de noordelijke bocht van de Bevernelstraat wordt de bouw van een woning mogelijk geacht. Het wordt hier mogelijk geacht één patiowoning (één bouwlaag boven straatpeil) te realiseren.

Tenslotte bevat het plan een algemene wijzigingsbevoegdheid om incidenteel woningen op te richten waar dit ruimtelijk nog inpasbaar is. De woningen moeten ondermeer voldoen aan de Wet geluidhinder. Genoemde woning aan de Bevernelstraat kan eventueel op grond van deze wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

Nuenen West

Zijdelings van belang is de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Nuenen West, welke ondermeer komt te grenzen aan het bedrijventerrein. Dit betekent dat van die zijde de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3 (zie ook paragraaf 7.2.) niet wenselijk wordt geacht.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

De voornaamste functie in het plangebied is de woonfunctie. Naast deze functie zijn er nog tal van andere functies aanwezig, waar in dit hoofdstuk nader op wordt ingegaan.

5.1. Detailhandel en voorzieningen

Binnen het plangebied ligt een -op stedelijk niveau functionerend- winkelcentrum, Kernkwartier, met een aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen. Het winkelapparaat van de gemeente Nuenen kent een hiërarchische opbouw. Het centrum staat in de hiërarchie bovenaan, gevolgd door het Kernkwartier. Deze winkelhiërarchie wordt door de gemeente als waardevol beschouwd, gelet op de gewenste spreiding en branchering van winkelvoorzieningen over de kern en dient derhalve gewaarborgd te worden. Om deze reden is een oppervlaktebeperking opgenomen voor detailhandel in het Kernkwartier van 350 vierkante meter per vestiging. Ten behoeve van de beide supermarkten is een grotere oppervlakte toegestaan (1500 vierkante meter). Een bedrijfsploeroppervlakte van 1500 m² geldt als het omslagpunt tussen reguliere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen. Het winkelcentrum is genoemd als mogelijke ontwikkelingslocatie. In de huidige situatie worden de vroegere parkeervoorzieningen (parkeerdak) niet benut. Nagedacht wordt over de mogelijkheid om hier woningen te realiseren. Tevens wordt realisatie van een uitbreiding van het winkelcentrum onderzocht.

Behalve in het wijkcentrum komt ook detailhandel voor op het bedrijventerrein.

Als gevolg van een bedrijfsverplaatsing is aan de noordoostrand (Duivendijk) van het bedrijventerrein ruimte vrijgekomen. Bij de herontwikkeling is gestreefd naar versterking van de ruimtelijke en thematische eenheid door invulling met volumineuze detailhandel. De beoogde invulling sluit aan op de reeds bestaande volumineuze detailhandel (meubeltoonzaal, wit-, bruingoed en consumenten elektronica) en bestaat uit een bouwmarkt, boerenbond, schoenen discount en bedrijfsruimten.

Verspreid in het plangebied ligt een aantal scholen. Aan de Wederikdreef een protestants christelijke basisschool, welke onderdeel uitmaakt van scholengemeenschap 't Palet. Aan de Brabantring, nabij het wijkwinkelcentrum, ligt één van de twee vestigingen van de Mijlpaal (locatie Wettenaer). Aan de Heikampen ligt de tweede vestiging (locatie D'n Bussel). RK basisschool Inspecteur Crijns is de tweede basisschool aan de Heikampen. Aan de Jacobushoek ligt de laatste basisschool in het plangebied.

Naast de genoemde onderwijsvoorzieningen telt het plangebied een aantal kinderdagverblijven. Aan de Opwettenseweg twee: de Kinderbrug en Kiddies. Aan de Jacobushoek ligt kinderdagverblijf Mickey. Aan de Heikampen bevindt zich de Boomhut. Aan de Mantelmeeuwlaan ligt

peuterspeelzaal het Kwetternest. Aan de Hoge Brake is buurthuis "Scarabee" gevestigd.

Naast de genoemde voorzieningen komen er onder andere de volgende functies voor: podotherapie, kapsalon, autobedrijf, meubelbedrijf, makelaardij, schoonheidssalon, elektronisch installatiebureau, haptonome, huisarts en yoga. De genoemde functies zijn gedeeltelijk aan huis gebonden beroepen. Westelijk van de Geldropsedijk ligt sportpark Wettenseind, welke onder andere onderdak biedt aan een korfbalvereniging, een tennisvereniging en een voetbalvereniging. Er zijn plannen voor de ontwikkeling van een woonwagenlocatie op het sportpark. Aan de Hoge Brake ligt sportcomplex Sporthal de Hongerman. M.b.t. deze locatie wordt nagedacht over herontwikkelingsmogelijkheden.

5.2. Bedrijvigheid

In het oostelijk deel van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Op bedrijventerrein Berkenbos en Pinckart zijn voor het merendeel bedrijven gevestigd tot milieucategorie 3. Enkele kunststofverwerkende bedrijven behoren tot milieucategorie 4. De Opwettenseweg, één van de uitvalswegen van Nuenen, kent een grote verscheidenheid aan bedrijfsfuncties. De Opwettenseweg wordt niet gerekend tot het bedrijventerrein. Er zijn bedrijven gevestigd tot en met categorie 3. Ook aan de Berkenbos komen bedrijven voor tot en met categorie 3. Daarnaast komen verspreid in het plangebied kantoorfuncties voor. Aan huis gebonden beroepen komen eveneens voor, het betreffen onder andere bedrijven met een administratief karakter zoals administratiekantoren, maar ook ambachtelijke beroepen aan huis.

5.3. Groen en recreatie

Nuenen-Zuid kent een groen karakter. Aan de oostzijde wordt de overgang naar het buitengebied vormgegeven door een groenzone. Deze groenzone loopt door in het zuidelijke deel van de wijk, waar de provincialeweg A270 de groenstructuur doorsnijdt. Naar het westen toe wordt de overgang gevormd door de sportvelden. Aan de noordzijde is ook de Europalaan aan weerszijden voorzien van een groenzone. Ook binnen de wijk is sprake van groen in grotere aaneengesloten eenheden, veelal met waterpartij, met hier en daar kleinere solitaire eenheden. Het zwaartepunt van de groenstructuur ligt midden in de wijk, nabij het winkelcentrum en de verschillende scholen. Deze gebieden worden onderling door langzaamverkeersroutes verbonden. De kleinere eenheden zijn veelal voorzien van speelvoorzieningen. Op het gebied van recreatie zijn er de sportvelden op het Wettenseind en aan de Hoge Brake ligt sportcomplex Sporthal de Hongerman

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 verbings-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:

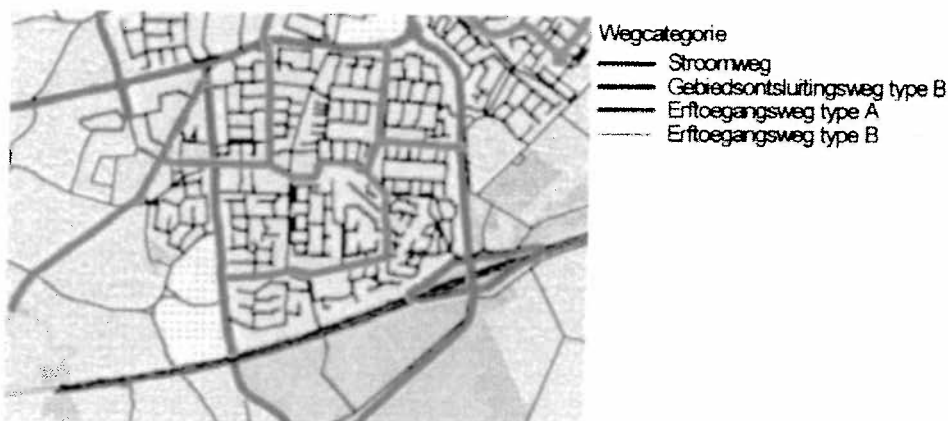
- instellen van voorrang op stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen;
- uitbreiding van 30 km/uur gebieden en introductie van 60 km/uur gebieden;
- uniformering rotondes, zie CROW publicatie 126;
- voorrang fietser van rechts;
- bromfietser op de rijbaan.

Tevens zijn vanuit het duurzaam veilig concept 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 hebben als functie het toegankelijk maken van erven.



Vanuit duurzaam veilig zijn de Europalaan, Smits van Oyenlaan en de Geldropsedijk aan te merken als gebiedsontsluitingswegen. De Opwettenseweg, Meerijlaan, Hoge Brake, Refeling, Klamperlaan,

Brabantring en Vallestep 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:

- 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

De kern Nuenen heeft een fijnmazig stelsel van langzaamverkeerroutes. Nuenen-Zuid vormt daar geen uitzondering op. De wijk is grotendeels gebouwd volgens het principe van woonerven, waarbij de woningen in clusters aan meanderende, verkeersluwe, vaak doodlopende wegen zonder trottoirs zijn gegroepeerd. De woonerven worden ontsloten via lusvormige buurtwegen die aantakken op een ringweg.

Voor het langzaamverkeer daarentegen is wel sprake van een aaneengesloten en doorgaande structuur. Vanuit de wijk lopen langzaamverkeerroutes richting het wijkcentrum, het centrum van Nuenen, de sportparken en het strandbad Enode (ten zuiden van het plangebied).

Een groot deel van de langzaamverkeerverbindingen ligt vrij van het overige verkeer.

6.3. Openbaar vervoer

Door het plangebied lopen momenteel een aantal busroutes met haltes:

- Lijn 6 Eindhoven NS - Helmond NS v.v.
- Lijn 21 Beek en Donk – Eindhoven v.v.
- Lijn 121 Uden – Eindhoven v.v.
- Lijn 160 Best – Nuenen v.v.

Lijn 6 rijdt zowel op werkdagen als in het weekend. In de ochtend- en avondspits is de frequentie een kwartier, de rest van de dag een halfuur en 's avonds een uur. Op zaterdag is de frequentie overdag een half uur, 's avonds een uur. Op zondag is de frequentie een uur.

Lijn 21 rijdt zowel op werkdagen als in het weekend. In de ochtendspits is de frequentie een kwartier, de rest van de dag een halfuur en 's avonds een uur. In het weekend is de frequentie een uur.

Lijn 121 rijdt zowel op werkdagen als in het weekend. In de ochtendspits is de frequentie een kwartier, de rest van de dag een halfuur en 's avonds een uur. In het weekend is de frequentie een uur.

Lijn 160 rijdt op werkdagen. Deze lijn heeft een frequentie van een uur. De huidige lijnvoering kan uiteraard veranderen.

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 op eigen terrein:

- Door privé-gebruik van garages e.d. verschuift de druk die parkeren geeft steeds meer naar de openbare ruimte. Deze druk wordt nog vergroot door de toename van het autobezit.
- Het uitgangspunt dient te blijven "parkeren op eigen terrein". Daar waar mogelijk verdere vermindering daarvan tegengaan. Daarnaast reserveren van ruimte in bijvoorbeeld de groenvoorzieningen, waar later parkeerplaatsen aangelegd zouden kunnen worden.

De gemeente wil dit 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.

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 in dat kader aangemerkt worden als "weinig stedelijk". De normen voor Nuenen-Zuid 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 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 in beginsel 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 een 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 typen bedrijven indicatief vermeld welke afstand tot hindergevoelige bestemmingen aangehouden moet worden. Het bedrijventerrein Berkenbos en Pinckart is geen gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Op het bedrijventerrein komen bedrijven voor tot en met categorie 4. Op grond van het bestemmingplan zijn bedrijfswoningen toegestaan, wat tot beperkingen in vestigingsmogelijkheden kan leiden. Buiten het bedrijventerrein, in de driehoek Opwettenseweg, Meierijlaan, Geldropsedijk komen bedrijven voor tot en met categorie 3. In het bestemmingsplan zal voor het bedrijventerrein wel een zonering worden opgenomen. 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 geluidsoverlast te kunnen sturen beperkt.

In het geval dat nieuwe 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.

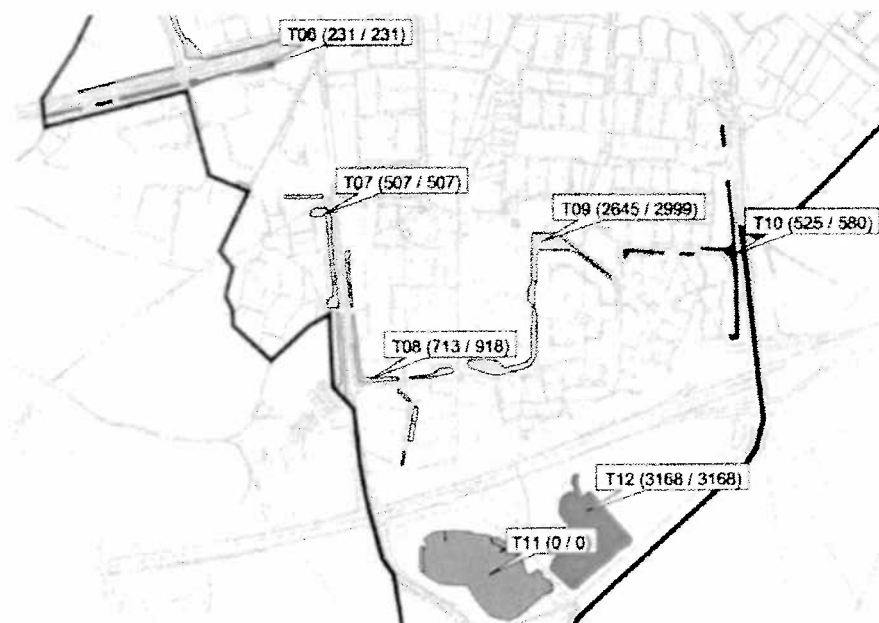
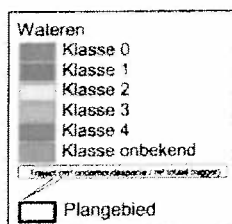
7.4. Bodem

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, maar via wijziging worden nieuwe woningen toegestaan. Uit onderzoek zal moeten blijken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

Binnen het plangebied zijn geen bekende locaties waar sprake is van een bodemverontreiniging. Wel is in sommige waterpartijen sprake van een waterbodemverontreiniging.

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 zijn zeven watergangen 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.

Uit het rapport blijkt dat de watergangen in het plangebied, met uitzondering van de watergang ten zuiden van de Europalaan, in de klasse 1 en 2 vallen. De watergang ten zuiden van de Europalaan valt in klasse 4. Hiervoor geldt een saneringsnoodzaak.

7.5. Leidingen/energie

Door het plangebied lopen de gebruikelijk nutsleidingen zoals water, gas, elektra, CAI etc met bijhorende gebouwen zoals trafo kasten.

In het vooroverleg zal met de betrokken leidingbeheerders informatie worden uitgewisseld over de te beschermen leidingen.

Radarverstoringsgebied

Binnen het plangebied bevindt zich een radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel met een cirkel met een straal van 27,8 km (15 nautische mijl). Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Binnen het plangebied zijn dergelijke hoge 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. 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 ($PR=10^{-5}/\text{jaar}$). Voor nieuwe situaties geldt een norm van één op de miljoen per jaar ($10^{-6}/\text{jaar}$). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt voor nieuwe situaties een grenswaarde voor het PR van $10^{-6}/\text{jaar}$. 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..

In het plangebied bevinden zich twee brandstofverkooppunten waar LPG wordt geleverd:

- Aan de Europalaan
- Aan de Smits van Oijenlaan

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is de doorzet (omzet per jaar) van het LPG-verkooppunt van belang:

- < 1.000 m³ per jaar: dan geldt een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter rond het vulpunt.
- 1.000 m³ – 1.500 m³ per jaar: dan geldt een plaatsgebonden risicocontour van 110 meter rond het vulpunt.
- > 1.500 m³ per jaar: nader onderzoek is noodzakelijk.

Voor beide vulpunten is in de milieuvergunningen de maximale doorzet van 1000 m³ per jaar vastgelegd.

Het zgn. groepsrisico dient altijd binnen een invloedssfeer van 150 meter rond het vulpunt te worden bepaald aan de hand van tabellen mits de doorzet lager is dan 1.500 m³ per jaar. Uit een quickscan is gebleken dat geen overschrijdingen plaatsvinden van de oriënterende waarden. Conclusie: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voldoen voor beide vulpunten. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart opgenomen met de PR- en GR-contour hierop.



Locatie Europalaan



Locatie Smits van Oijenlaan

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.

Ondergrondse buisleidingen

Op het grondgebied van de gemeente Nuenen bevinden zich de tracés van een 3-tal ondergrondse aardgasleidingen en een 2-tal "andere leidingen". Voor deze laatste is het ministerie van Defensie verantwoordelijk.

Hoogspanningsleidingen

Over het grondgebied van Nuenen lopen een 5-tal hoogspanningsleidingen. Deze lopen niet over het plangebied.

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

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 2005 van 20 juni 2005 gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

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.

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 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 in vrijwel het hele land 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 PM₁₀ 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 NO₂.

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, SO₂, CO en BaP

De gehalten aan benzeen, SO₂, CO en BaP worden niet overschreden.

NO₂:

- de norm van het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) wordt in 2010 op de Smits van Oijenlaan en Europalaan 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);
- de grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde NO₂ in 2005, 2010 en 2015 niet meer dan de toegestane 18x per jaar wordt overschreden op trottoirniveau.

PM₁₀ (jaargemiddelde concentratie)

- aan de norm conform het Besluit luchtkwaliteit voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) wordt in alle jaren en voor alle wegen voldaan;
- de Smits van Oijenlaan blijft kritisch (juist onder grenswaarde);

PM₁₀ (etmaal gemiddelde concentratie)

- de grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in 2005 en 2010 op een groot aantal doorgaande wegen overschreden (Smits van Oijenlaan, Europalaan, Geldropseweg,

- Collse Hoefdijk en het oostelijk deel van de N270). Hiermee wordt niet voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit. De Smits van Oijenlaan en de Europalaan zijn binnen het plangebied gelegen;
- in 2015 zijn geen overschrijdingen (meer) aanwezig. De Smits van Oijenlaan blijft kritisch;
 - 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.

Conclusie

Binnen het bestemmingsplan Nuenen Zuid wordt voor wat betreft NO₂ (jaargemiddelde concentratie) in 2010 op enkele wegvakken overschreden en voor wat betreft PM₁₀ (etmaalgemiddelde concentratie) in 2005 en 2010 voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor het overige wordt voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

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 afvoerbepierking 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

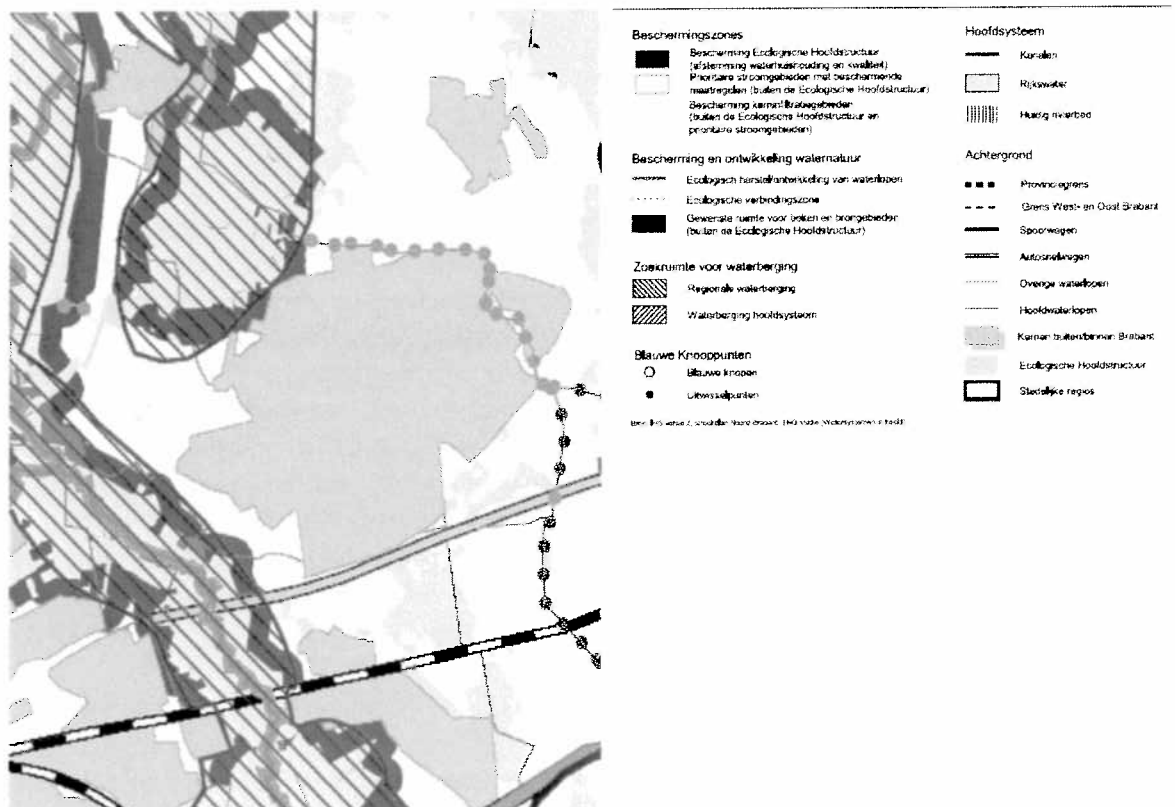
Sinds 14 februari 2004 moet de watertoets worden toegepast op alle ruimtelijke plannen en besluiten. Daarmee is invulling gegeven aan de aanbeveling van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw om een instrument te ontwikkelen dat het waterbelang veilig stelt bij alle ruimtelijke ingrepen.

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

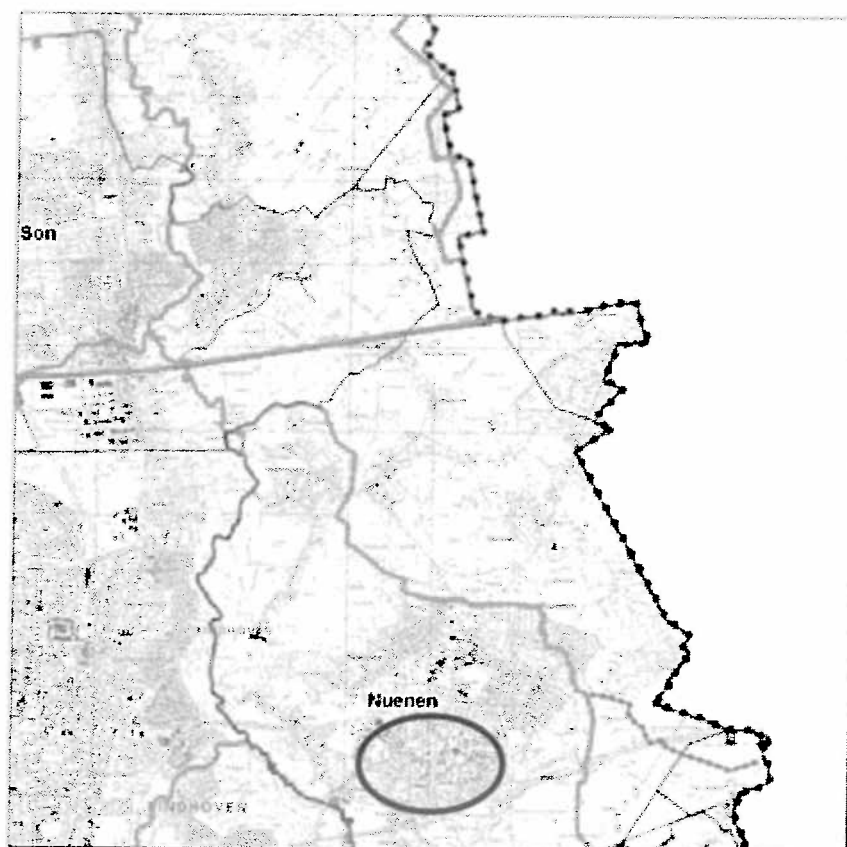
Hoofdwatervgangen dienen planologisch beschermd te worden. In het plangebied komen geen te beschermen hoofdwatervgangen voor.

Wel is het zo dat aan de westzijde van de gemeente 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 verbindingszone
- Deelfunctie water: waterloop
- Combinatie deelfunctie water natuur 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.

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 wordt ontwikkeld: het heeft derhalve de status van een "pilotplan". Dit betekent dat het opstellen van dit plan zowel wat aanpak en inhoud betreffen als voor wat betreft het ontwikkelingsproces, de kaders neerzet voor de hierna te ontwikkelen plannen. Aan de hand van dit pilotplan wordt een standaard bestemmingsplan ontwikkeld.

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 Nuenen-Zuid geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht (zie bijlage "bestemmingsveranderingen"). 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 en in het standaardbestemminsplan, gaan de standaard vormen voor alle nieuw te ontwikkelen beheerplannen. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van een standaardbegrippenlijst, die bij elk nieuw bestemmingsplan kan worden aangevuld met nieuwe begrippen.
- ❑ Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.
- ❑ In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit uitgangspunt o.a. geleid tot één bestemming maatschappelijke doeleinden voor scholen, gymzaal, verenigingsgebouw, wijkcentrum, fysiotherapeut en huisarts.

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 Nuenen Zuid heeft een woonfunctie en is bestemd voor *woondoeleinden*. Incidenteel komen hier niet-woonfuncties voor, zoals *garageboxen*, *maatschappelijke doeleinden*, *centrumdoeleinden*, *horeca*, *incidentele bedrijven* en een *bedrijventerrein*, *twee verkooppunten in motorbrandstoffen*, *kantoren* 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* en *groenvoorzieningen*.

Als vierde "openbare ruimte bestemming" kan *water* worden genoemd.

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, vrijstaand/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 enkele straten verspringen de woningen in een huizenblok. Vóór deze woningen zijn aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen gesitueerd. Deze bijgebouwen zijn opgenomen in een apart bouwvlak bijgebouwen.

Uitbreidingen of veranderingen aan de voorgevel zijn niet rechtstreeks mogelijk, maar wel via vrijstelling. Door de verspringingen in de gevel kan een uitbreiding een onwenselijke situatie voor het naastgelegen perceel opleveren. Daarom wordt bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid een nauwkeurige beoordeling gemaakt of in de betreffende situatie de uitbreiding kan worden toegestaan.

Daarnaast zijn bestaande carports in de “tuin” toegestaan, als ze zijn aangeduid op de kaart.

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. De vraag of de vrijstelling wordt verleend is niet alleen afhankelijk van de genoemde voorwaarden, maar ook van de karakteristieken van de betreffende buurtje. Deze karakteristieken worden beschreven in hoofdstuk 4.1 van de toelichting.

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 achtertuinen 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.

Voor woningen in de bouwwijze vrijstaand geschakeld geldt een afzonderlijke regeling voor het bepalen welke gebouwen worden meegerekend bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte. Deze bouwwijze houdt in dat vrijstaande woningen geschakeld worden door een aan-, uit- of bijgebouw. Door de voorgeschreven bouwwijze bestaat niet de mogelijkheid om de schakelende laagbouw te verhogen tot de hoogte van het hoofdgebouw. Voor deze bouwwijze is nu de regeling opgenomen dat deze schakelende laagbouw niet meetelt bij de berekening van de bebouwde oppervlakte voorzover dit is gesitueerd tussen het verlengde van de voor- en achtergevel.

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 golfafslagplaatsen 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.

Woon- en zorgdoeleinden

Het te ontwikkelen woon-/zorgcomplex aan de Bosgorsstraat heeft een zelfstandige bestemming gekregen. De woonfunctie dient binnen deze bestemming zorggerelateerd te zijn. Daarnaast worden een aantal maatschappelijke functies in de vorm van medische en paramedische voorzieningen mogelijk gemaakt. Bovendien zijn dienstverlenende voorzieningen toegestaan, mits ze alleen zijn gericht op de bewoners van het woon-/zorgcomplex. De maatschappelijke en dienstverlenende functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Garageboxen

Deze bestemming richt zich op de in het plangebied voorkomende garageboxen. De garageboxen hebben een afzonderlijke regeling gekregen omdat een regulering binnen de woonbestemming niet

inzichtelijk is. Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt als stalling en berging. Duidelijk is dat de garageboxen niet mogen worden aangewend voor bewoning dan wel voor bedrijfsdoeleinden.

Gemengde doeleinden

De bestemming *gemengde doeleinden* vormt de afscheiding tussen het woongebied en het bedrijventerrein. Om te zorgen voor een geleidelijke overgang in functie wordt binnen deze bestemming 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 ook uit ruimtelijk oogpunt zorg te dragen voor een overgang tussen het woongebied en het bedrijventerrein, wordt hiermee – aansluitend op de vigerende bestemmingsplannen – een groter bebouwingsoppervlak toegestaan, dan binnen de bestemming *woondoeleinden* mogelijk is.

De regeling ten behoeve van recreatieve voorzieningen, zoals deze is opgenomen in de bestemming "woondoeleinden", is ook binnen deze bestemming opgenomen, gezien het feit dat de woonfunctie de overhand heeft.

Centrumdoeleinden

Het binnen het plangebied gelegen wijkcentrum Kernkwartier heeft een zelfstandige bestemming gekregen. Hierbinnen zijn de gebruikelijke centrumfuncties toegestaan als detailhandel, dienstverlening en educatieve en sociaal-culturele doeleinden. Daarnaast is horeca in de 'zachte' categorie toegestaan. Hieronder vallen de lunchrooms, cafetaria en ijssalons. Woondoeleinden zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming zal moeten worden zorggedragen voor voldoende parkeergelegenheid.

Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige scholen, gymzaal, verenigingsgebouw, wijkgebouw, kinderopvang, fysiotherapeut en huisarts. De locatie waar een dienstwoning is toegelaten, is aangeduid op de kaart.

Horeca

De horecabestemming is toegekend aan het bestaande zalencentrum aan de Opwettenseweg 80. 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.

Kantoren

In het plangebied zijn nauwelijks kantoren aanwezig. Het betreffen incidentele vestigingen, onder andere een verhuurmakelaar, een woningbouwvereniging en een detacheringsbureau.

Bedrijfsdoeleinden

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het bedrijventerrein heeft een eigen bestemming gekregen. De verspreid gelegen bedrijven zijn specifiek aangeduid, voorzover ze niet zijn opgenomen op de bedrijvenlijst. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving. Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst als categorie 1 bedrijven zijn opgenomen, toegestaan. Op enkele locaties zijn ook categorie 2 bedrijven toegestaan. Wil men een omzetting naar een andersoortig bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen vrijstelling. Op de locaties waar slechts categorie 1 bedrijven zijn toegestaan, kan ook vrijstelling worden verleend voor bedrijven in categorie 2. Hiertoe dient dan advies van een onafhankelijke deskundige te worden ingewonnen ter objectivering van de toets. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan binnen deze bestemming, aangezien de bestemming "kantoren" hiervoor is bedoeld. Voorzover wel al zelfstandige kantoren aanwezig zijn en de bestemming "bedrijfsdoeleinden" voor de specifieke locatie de beste bestemming is, is ervoor gekozen om een uitzondering te maken voor de bestaande zelfstandige kantoren. Een kantoortje ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt beschouwd als een onzelfstandig kantoor en is toegestaan.

Bedrijfswoningen zijn toegestaan, voorzover ze in de vigerende bestemmingsplannen ook al zijn opgenomen. Dit betekent dat ook enkele nog onbenutte mogelijkheden in dit plan zijn verwerkt. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen worden geen nieuwe mogelijkheden geboden. Dat bedrijfswoningen temidden van burgerwoningen zijn gelegen is binnen de kern een gewenst straatbeeld. Nieuwe mogelijkheden worden niet geboden.

De reeds toegestane bedrijfswoningen zijn op de kaart aangeduid.

Bedrijventerrein

Ook 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. Voor het deel van Duivendijk dat grenst aan de bestemming *gemengde doeleinden* wordt gemeten vanaf de tegenoverliggende woningrij, omdat daar pas de rustige woonomgeving begint. Binnen de *gemengde doeleinden* is kleine bedrijvigheid mogelijk en geldt daarom niet als 'rustige woonomgeving'.

Op de kaart is aangeduid welke milieucategorie is toegestaan. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn conform het provinciale beleid in principe niet toegestaan. Aangezien dit bedrijventerrein een steeds meer binnenstedelijk karakter krijgt, is milieucategorie 3 niet overal mogelijk; op die locaties geldt milieucategorie 2 als maximum. 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.

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan binnen deze bestemming, aangezien dit in strijd is met het provinciale beleid. Voorzover wel al zelfstandige kantoren aanwezig zijn, is ervoor gekozen om een uitzondering te maken voor de bestaande zelfstandige kantoren. Een kantoortje ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt beschouwd als een onzelfstandig kantoor en is toegestaan.

De op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven die buiten de bedrijvenlijst vallen, zijn aangeduid op de kaart om toch de bestaande rechten te waarborgen.

In het kader van de bebouwingsintensivering van bestaande bedrijventerreinen is op de gronden – waar mogelijk – de goothoogte en het bebouwingspercentage vergroot. Ook geldt een andere regeling voor bedrijfswoningen.

Uit de vigerende bestemmingsplannen bleek dat bebouwing met kap werd beoogd op het bedrijventerrein. De bedrijfsgebouwen hebben echter voor het overgrote deel een plat dak en (deels) ook hoger dan de vigerende toegestane goothoogte. De maximale goothoogte is in dit plan opgetrokken tot de vigerende bebouwingshoogte. De bebouwingshoogte blijft gelijk. Alleen de bebouwingshoogte van de aan de Duivendijk gelegen bedrijfsbebouwing, direct grenzend aan de *gemengde doeleinden* is verlaagd; hier is vigerend 12 m toegestaan, maar dat is op die locatie erg hoog ten opzichte van de bebouwing in *gemengde doeleinden*. De maximale bebouwingshoogte is nu vastgesteld op het hoogste gebouw (9 m).

Het bebouwingspercentage is ook op enkele locaties geïntensiveerd naar 80%; op andere locaties was al meer toegestaan. Daarnaast bestaat voor een deel van het bedrijventerrein de mogelijkheid om dit bebouwingspercentage via vrijstelling te verhogen. Hiervoor is geen maximum opgenomen; de randvoorwaarden die zijn gesteld in de vrijstellingsbevoegdheid vormen het kader.

Ook is het mogelijk om via vrijstelling aan één zijde van het bouwperceel de bebouwing in de zijdelingse perceelsgrens te situeren.

Op bedrijventerreinen worden bedrijfswoningen steeds minder wenselijk geacht, omdat de noodzaak van een bedrijfswoning veelal ontbreekt.

Daarnaast kunnen de gronden dan worden benut voor bedrijfsdoeleinden in het kader van de intensivering. Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn nog toegestaan en die zijn aangeduid op de kaart. Op geen enkele manier worden nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.

Op basis van de vigerende plannen is op het gehele bedrijventerrein 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.

Een uitzondering vormt het gebied dat is aangeduid als "zone overige volumineuze detailhandel". Op deze percelen is reeds sprake van een sterke clustering van detailhandel. In dit gebied is nieuwvestiging van volumineuze detailhandel bij recht mogelijk. De overweging daarbij is dat een vrijstellingsregeling – gelet op het reeds aanwezige percentage detailhandel – weinig doelmatig is.

Verkoop van meubels, sanitair en tegels e.d. zijn ook binnen dit gebied toegestaan. Voor de situering van deze clustering is gekozen vanwege de nabijheid van de Europalaan. Hier kan goed worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daarnaast biedt de Europalaan een zichtlocatie en een goede ontsluiting.

Verkooppunt motorbrandstoffen

Binnen het plangebied zijn twee motorbrandstofverkooppunten gelegen. De ene ligt aan de Smits van Oyenlaan en de andere aan de Europalaan, op het bedrijventerrein. Beide tankstations hebben een zelfstandige bestemming gekregen. Bij het tankstation aan de Europalaan is ook een garage gelegen. Deze garage is opgenomen in de bestemming *bedrijventerrein*.

Binnen *verkooppunt motorbrandstoffen* is ook een wasstraat en een kiosk/shop toegestaan. Het LPG-vulpunt is op de kaart aangeduid.

Sport en recreatie

In het zuidwesten van het plangebied zijn sportvelden gelegen. Op deze gronden kunnen voorzieningen ten behoeve van diverse sporten worden gebouwd. Lawaaisporten, zoals het racen en crossen met motorvoertuigen en brommers, zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor de hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tribunes, is een aan te houden afstand tot de bestemmingsgrenzen opgenomen.

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.

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 Nuenen Zuid. 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. Het uitgangspunt is echter niet dat alle binnen deze bestemming vallende groenstroken worden verhard.

Groenvoorzieningen

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

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'. 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.

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

Reactie vooroverleg	Beantwoording vooroverleg
Provincie Noord-Brabant <i>Algemeen</i> Oude Cultuurhistorische waardenkaart is gebruikt. Inhoudelijk maakt dit geen verschil.	De nieuwe cultuurhistorische waardenkaart is nu ingevoegd.
Aan bouwlocatie Nuenen-West wordt in het bestemmingsplan geen aandacht besteed, terwijl dit toch invloed zal hebben op de invulling van het huidige bedrijventerrein.	Vigerend zijn op de gronden rondom de Spegelt bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toegestaan. In het kader van de intensiveringsgedachte zijn de gronden die niet aan de rand van het plangebied zijn gelegen verhoogd naar milieucategorie 3. De gronden aan de rand hebben milieucategorie 2 als maximum behouden, zodat dit toekomstige woningbouw niet frustreert of dat ondoelmatig gebruik ontstaat van de gronden tussen de woonlocatie en het bedrijventerrein wanneer een afstand van 100 m zou moeten worden aangehouden. De stedenbouwkundige visie zal aan de orde komen bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Een dergelijke visie hoort naar onze mening niet thuis in een actualiserend bestemmingsplan.
<i>Bedrijventerrein</i> In het bestemmingsplan is de maximaal toelaatbare milieucategorie vastgesteld op 2, terwijl het provinciale beleid vanaf categorie 3 uitgaat. Het advies is om ook nieuwvestiging in categorie 3 toe te staan.	Daar waar dit mogelijk is zijn milieucategorieën verhoogd. Aan de rand van het plangebied is dit niet gedaan i.v.m. de bouwlocatie Nuenen West. De gronden aan de Spegelt, grenzend aan de bestemming "woondoeleinden" zijn gedeeltelijk verhoogd naar milieucategorie 3 met afstand 50 m. Gedeeltelijk is een verhoging niet mogelijk, gezien de afstand tot de woonbebouwing. Dit betreft zowel bestaande woonbebouwing als toekomstige woningbouwlocatie Nuenen west. De verruiming van de milieucategorieën leidt ertoe dat een aantal aanduidingen voor bedrijven van de kaart verdwijnt, omdat deze nu binnen de toegestane categorieën vallen.
Omzetting van bedrijven in een hogere categorie dan categorie 2 naar een bedrijf in categorie 1 of 2 is in strijd met het provinciale beleid.	Op alle gronden zal categorie 1 worden uitgesloten. Categorie 2 blijft toegestaan, daar waar categorie 3 niet gewenst is. Op de overige gronden is alleen categorie 3 toegestaan. De bestaande bedrijven in categorie 1 en 2 zullen op de kaart worden aangeduid, als ze niet vallen binnen de toegestane categorie. Het bedrijventerrein wordt steeds meer binnenstedelijk.
De directie vraagt zich af waarom 80% alleen via vrijstelling kan worden toegestaan, en als daarvoor	Daar waar op de kaart een bebouwingspercentage is opgenomen, is dit verhoogd naar 80%. Op enkele locaties kon het perceel al volledig worden bebouwd, met in achtname van voorgeschreven minimale afstanden tot de zijdelingse

gekozen wordt of de vrijstellingsmogelijkheid dan verruimd kan worden tot 90% of 100%.	perceelsgrens. In de vrijstellingsbepaling is het maximale bebouwingspercentage losgelaten. De gestelde randvoorwaarden bieden een voldoende waarborg om te beoordelen welke bebouwingsdichtheid in een specifiek geval gewenst is.
• Het mogelijk maken van nieuwvestiging van volumineuze detailhandel is in strijd met provinciaal beleid. Het ligt meer voor de hand een gedeelte van het terrein specifiek te bestemmen voor volumineuze detailhandel en voor het overige niet toe te staan.	Op basis van de vigerende plannen is op het gehele bedrijventerrein 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. Een uitzondering vormt het gebied dat is aangeduid als "zone overige volumineuze detailhandel". Op deze percelen is reeds sprake van een sterke clustering van detailhandel. In dit gebied is nieuwvestiging van volumineuze detailhandel bij recht mogelijk. De overweging daarbij is dat een vrijstellingsregeling –gelet op het reeds aanwezige percentage detailhandel- weinig doelmatig is. De oppervlakte van deze vormen van detailhandel zullen minimaal 1500 m2 bedragen.
• Mogelijke discrepantie in regeling bedrijfswoningen binnen bedrijfsbestemming.	De bestemming "bedrijfsdoeleiden" is gegeven aan de bedrijven die gelegen zijn in de kern. Bedrijfswoningen zijn hierbinnen toegestaan, voorzover ze in de vigerende bestemmingsplannen ook al zijn opgenomen. Dit betekent dat ook enkele nog onbenutte mogelijkheden in dit plan zijn verwerkt. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen worden geen nieuwe

	mogelijkheden geboden. Dat bedrijfswoningen temidden van burgerwoningen zijn gelegen is binnen de kern een gewenst straatbeeld. Binnen de bestemming "bedrijventerrein" zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen toegestaan; op geen enkele manier worden nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, conform het provinciale beleid. In de juridische toelichting op het plan is deze keuze nader onderbouwd.
<i>Milieu</i> De uitkomsten van de milieuvergunningprocedure m.b.t. aan te houden veiligheidsafstanden van de LPG-vulpunten zonodig doorvertalen in het juridische gedeelte.	In de toelichting zijn verklarende kaartjes opgenomen met een uitsnede van de plankaart en de plaatsgebondenrisicocontour en het groepsrisicocontour.
Geadviseerd wordt het vooroverleg met het waterschap in een eerder stadium dan het art. 10 BRO overleg te initiëren.	Dit plan heeft een beheersmatig karakter en in dit kader worden geen veranderingen t.o.v. de waterhuishouding toegestaan. Derhalve zijn geen verrassende opmerkingen te verwachten en is volstaan met het voorleggen van het plan aan het Waterschap.
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.	De uitkomsten zijn verwerkt (zie hierna bij vooroverlegreactie Waterschap).
O.b.v. de wijzigingsbevoegdheid (3.5.) is het niet meer mogelijk een ontheffingsprocedure ter vaststelling van een hogere grenswaarde te volgen. Verzoek hierover duidelijkheid te verschaffen.	In de toelichting (7.3.) is hierover verduidelijking gegeven. Als uit geluidsonderzoek blijkt dat sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dan is het opstellen van een wijzigingsplan niet mogelijk, maar zal een artikel 19-procedure moeten worden doorlopen.
In de toelichting wordt nog gesproken over het Besluit luchtkwaliteit 2001. Aanpassen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.	De tekst is hierop aangepast.
<i>Juridische regeling</i> Mantelzorg niet wenselijk binnen "maatschappelijke	Hoewel dit in overeenstemming is met de "voorbeeldregeling huisvesting ten behoeve van mantelzorg" d.d. 23 september 2003, is ervoor gekozen de mantelzorg regeling te beperken tot

doeleinden" en "bedrijfsdoeleinden".	de bestemming "woondoeleinden" en "gemengde doeleinden".
De directie vraagt zich af of de planologische regeling van het garagebedrijf niet beperkt moet blijven tot het bestaande garagebedrijf.	Deze beperking is overgenomen.
Wat is de reden om recreatieve voorzieningen op te nemen binnen de bestemming "woondoeleinden" en "gemengde doeleinden".	In de juridische toelichting is uitleg opgenomen. Uit diverse bouw aanvragen 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 golfafslagplaatsen 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. Ter verduidelijking is een definitie opgenomen en zijn de voorwaarden aangescherpt. Nachtverblijf wordt hieronder niet begrepen.
Advies om consistentie aan te brengen in de formulering van de vrijstellingsbepaling.	De formulering van de vrijstellingsbepalingen is nu consistent.
De directie zet vraagtekens bij de regeling van artikel 6.2.1. onder c en verzoekt in het vastgestelde plan in te gaan op de vraag met welk doel deze regeling is opgenomen.	In par. 5.1. van de toelichting is deze regeling gemotiveerd. Een grotere vloeroppervlakte is qua aard en schaal niet passend binnen de functie van een wijkwinkelcentrum. De regeling is zodanig aangepast dat beide supermarkten een oppervlakte van 1500 m ² kunnen gebruiken.
Vraag in hoeverre het wenselijk is om via vrijstelling bedrijven toe te laten (10.4.2., 10.4.3., 11.4.2.) zonder daarbij de vergelijkbaarheid op het milieu op te nemen.	De vrijstellingsbepalingen zijn geherformuleerd.
Verzoek een letteraanduiding op de kaart op te nemen, zoals ook is aangegeven in de toelichting.	Dit verzoek is ingewilligd.
Advies om te verduidelijken dat het om <i>nu aanwezige</i> zelfstandige kantoren gaat.	Dit is aangepast door de bepaling te koppelen aan <i>bestaande</i> zelfstandige kantoren.

Nu kunnen ze ook van buiten het plangebied worden gevestigd.	
• Uit oogpunt van juridische objectiveerbaarheid is het wenselijk om "e.d." in de doeleindenomschrijvingen te vervangen door "bijvoorbeeld".	De zinsnede "e.d." is uit de doeleindenomschrijving verwijderd.
Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE) • In het plan zijn geen uitspraken gedaan over het BOSE tracé	Dit is aangepast.
Waterschap De Dommel • In hoofdstuk 2 van de toelichting worden een aantal beleidsstukken gemist:	
• Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005	De Keur geeft de regelgeving weer ten aanzien van hoofdwatgangen. Binnen het plangebied komt geen hoofdwatgang voor. Derhalve is geen aandacht besteed aan de Keur.
• Kadernota stedelijk water (deze zal begin 2006 van kracht worden)	Aangezien deze kadernota nog niet volledig was, ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan, kon nog geen rekening worden gehouden met de toekomstige inhoud hiervan. Dit is in nader overleg met het Waterschap De Dommel ook door het waterschap erkent.
• Op dit moment zijn nog geen hoofdwatgangen binnen het plangebied aanwezig.	Deze opmerking is verwerkt.
Commando DienstenCentra • Het plan is gelegen binnen het radarverstoringgebied.	Hieraan is nu aandacht besteed in de toelichting. De bebouwingsregeling staat geen bebouwing toe die invloed kan hebben op het radarverstoringgebied.

Inspraakreactie	Beantwoording
<u>L.G.J. Bruggeman, Akeleihof 2, 5672 BC Nuenen.</u> • Verzoek om functie "gezondheidszorg" voor Akeleihof 2 op te nemen overeenkomstig het gestelde in het nu nog vigerende bestemmingsplan.	Op de kaart wordt bouwvlak aangeduid met "praktijkwoning toegestaan". Hiermee worden al dan niet publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hieronder valt ook het gebruik als tandarts en huisarts. Dit komt overeen met de vigerende bestemming "woningen met praktijkruimte".
• Verzoek om toezegging van bouwmogelijkheid aan Bevernelstraat (achterin achtertuin Akeleihof 2) op te nemen in het bestemmingsplan.	Bij het opnemen van nieuwe bouw mogelijkheden voor woningen zullen in het kader van milieuwetgeving diverse onderzoeken moeten zijn verricht, die onderbouwen dat woningbouw mogelijk is. Het wachten op de afronding van de diverse onderzoeken zou een grote vertraging van de totstandkoming van dit bestemmingsplan tot gevolg hebben. De oplossing hiervoor is dat in dit bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (3.5.), waarin het uitvoeren van diverse milieuonderzoeken als voorwaarden zijn opgenomen. Op deze manier kan een nadere toets van de onderzoeken plaatsvinden. Eén uitzondering op de onderzoeken is dat voor het aspect geluid bij de vaststelling van het bestemmingsplan al duidelijk moet zijn of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Bij het niet voldoen zal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moeten zijn verleend. Aangezien over het aspect geluid nog geen duidelijkheid bestaat, is de voorwaarde dat de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde niet mag overschrijden. Als uit onderzoek blijkt dat dit wel het geval is, dan is het opstellen van een wijzigingsplan niet mogelijk, maar zal via een artikel 19 WRO-procedure de woningbouw mogelijk gemaakt moeten worden.
<u>F.J.H. van Maasakkers, Refeling 18, 5672 CJ Nuenen.</u> Brief heeft betrekking op een eerder ingediend en afgewezen verzoek om een erker toe te staan aan de voorkant van de woning.	In het nu voorliggende voorontwerp is een vrijstellingsbepaling opgenomen die in beginsel medewerking mogelijk maakt. Wel is in betreffende vrijstellingsbepaling o.a. de voorwaarde opgenomen dat geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. In hoeverre daarvan in incidentele gevallen sprake is wordt uiteraard in het bestemmingsplan niet aangegeven, immers dat is afhankelijk van de specifieke omstandigheden.
<u>Bewonersvereniging 'Het Puyven', p/a Het Puyven 123, 5672 RC Nuenen.</u> • Door bewonersvereniging is enquête gehouden. Conclusie die daaruit kan	De plankaart is zodanig aangepast dat de bestaande hoogtes zijn opgenomen. Teneinde de ophoging mogelijk te maken, maar te koppelen aan een nadere beoordeling, is dit mogelijk gemaakt d.m.v. een vrijstellingsbevoegdheid. Hierbij wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en het woon- en

worden getrokken is dat grote meerderheid tegen zowel de voorgestane uitbreiding van de hoofdbouwmassa, als een uitbreidingsmogelijkheid (met vrijstelling) aan de achterkant.	leefmilieu betrokken bij de afweging. Hiermee worden situaties individueel beoordeeld. Daarnaast vormt een vrijstelling een zelfstandig besluit waartegen ook weer bezwaar- en beroepsmogelijkheden bestaan.
Een laatste conclusie uit de enquête is dat men zich zorgen maakt over de groenvoorzieningen in de wijk. Met name de royale begrenzing van de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" roept vragen op.	Het opnemen van een dergelijke ruime bestemming is een bewuste keuze van de gemeente om de mogelijkheid te hebben de openbare ruimte op een flexibele manier in te richten. Een dergelijke verandering in de inrichting is veelal een behoefte die komt vanuit de wijk. Het is hierbij niet de bedoeling dat de sfeer van de wijk onevenredig wordt aangetast door alle groenstroken te gaan verharderen. Aan het oplossen van knelpunten, bijvoorbeeld parkeerproblemen, wordt een zwaarder gewicht toegekend.
<u>M.H. Wagelmans en A. Wagelmans-van Zoeren, Schietbergen 85, 5672 SL Nuenen.</u> Reactie betreft bouwmogelijkheden aan voorkant van de woningen aan de Schietbergen.	Op de plankaart zijn de aan de voorzijde gesitueerde gebouwtjes opgenomen binnen het "bouwvlak bijgebouwen" dat is gesitueerd voor de voorgevel. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan waren uitsluitend de bestaande gebouwtjes rechtstreeks toegestaan. Dit is aangepast door aan artikel 3.3.6. toe te voegen dat de genoemde uitzondering niet geldt voor de percelen aan Schietbergen. Daarmee wordt teruggevallen op de algemene regeling zoals deze is opgenomen in 3.3.5. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan deze inspraakreactie.
Specifiek m.b.t. deze inspraakreactie. Beweerd wordt dat het toegevoegde "bouwvlak bijgebouwen" aan de voorzijde van de woning aan de verkeerde kant is gelegen (voor de hal in plaats van de keuken).	Deze fout is hersteld op de plankaart.
Verder wordt duidelijkheid gevraagd omtrent het realiseren van een verdieping op de uitbouw.	Het bouwen van een kap op de uitbouw is binnen de bestemming woondoeleinden in beginsel toegestaan, doordat een maximale bebouwingshoogte van 6,5 m is toegestaan (en een goothoogte van maximaal 3 m). Op grond van de definitie mag een aan- of uitbouw slechts uit één bouwlaag bestaan. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid kan de maximale bouwen/of goothoogte worden verhoogd om aan te sluiten op het verlengde van de kap van het hoofdgebouw, als dit vanuit architectonisch beeld meer gewenst is. Dat is vanwege het platte dak in deze situatie niet aan de orde. Het bestemmingsplan biedt

	niet de mogelijkheid de gevel op te trekken, waardoor een goothoogte van 6 m zou ontstaan.
<u>W. van den Bergh, Het Puyven 78, 5672 RG Nuenen.</u> Betrokkene merkt op dat in het plan de mogelijkheid ontbreekt om de woning aan de achterkant uit te breiden (realiseren twee verdieping boven keuken). Hiervoor is al eerder een verzoek ingediend bij gemeente.	De mogelijkheid om het hoofdgebouw aan de achterzijde uit te breiden is door middel van een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Hiermee bestaat de mogelijkheid om te toetsen of er geen onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven plaatsvindt. Aan de uitbreiding is een maximale diepte gekoppeld van het totale hoofdgebouw na uitbreiding, omdat dit in een betere verhouding staat tot de diepte van de achtertuinen
<u>A. de Jong, Molvense Erven 63, 5672 HJ Nuenen.</u> Opgemerkt wordt dat plankaart geen goede weergave is van de werkelijkheid. Bovendien zijn de bouwvlakken strak rondom bestaande bouwwerken gelegd. Tenslotte is een in het verleden toegezegde vergroting van de woning niet meegenomen. Gevraagd wordt om plankaart aan te passen en de goot-/bebouwingshoogten af te stemmen op die voor omliggende kavels.	Het opnemen van een doorlopend bouwvlak gaat te ver. Wel is gekozen voor het opnemen van een ruimer bouwvlak. Daarbij is ook een groter deel van het bouwperceel aangeduid met "bouwvlak bijgebouwen", zodat een hersituering van de bijgebouwen kan plaatsvinden. Ook aan het toekennen van een grotere maximale goot- en bouwhoogte is tegemoetgekomen.
P.J.H. Duisters, Het Puyven 123, 5672 RC Nuenen. • Veel ruimte gereserveerd voor bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden", vrees voor verlies groene karakter wijk.	Zie beantwoording reactie bewonersvereniging Puyven.
• Aandacht voor bereikbaarheid wijk.	Door een ruimere bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden" ontstaan er mogelijkheden om openbare ruimte flexibel, maar wel in overleg met bewoners, in te richten waarbij ook aandacht aan bereikbaarheid kan worden besteed
• Parkeerproblematiek: waarom is de grens tussen	Deze aanpassing is conform verzoek verwerkt.

groen en verkeer voor woningen 100 t/m 106 niet doorgetrokken?	
• Waarom is doorgang ter hoogte van nr 33 naar Kernkwartier niet opgenomen binnen de bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden".	Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" zijn paden toegestaan. Het feitelijke gebruik kan dus voortgezet worden.
• Aangekochte strook grond is niet in de bestemming "woondoeleinden" opgenomen. •	Bij het pand Het Puyven 123 is inderdaad een strook aangekocht van de gemeente. De plankaart is hierop aangepast.
<u>M.J.J. Jansen, De Pinckart 10, 5674 CC Nuenen.</u> Vraagt om groenstrook tussen percelen de Pinckart 2, 10 en ongenummerd en de gracht langs de Europalaan zodanig aan te passen dat bebouwing/gebruik ten dienste van industrie mogelijk wordt gemaakt.	Het opnemen van een uitbreiding van het bedrijventerrein in de richting van de Europalaan vergt een stedenbouwkundige toets in relatie met de uitbreiding van Nuenen West. In dit stadium is het prematuur om hierover al uitsluitel te geven.
<u>A.J.H.J.M. Kalkhoven, Opwettenseweg 81A, 5672 AG Nuenen.</u> Betrokkene merkt op dat in het voorontwerp een aantal zaken zijn opgenomen die niet stroken met de feitelijke situatie:	
• Het huidige bedrijf (momenteel vindt hobbymatige opslag en herstelwerkzaamheden van oude auto's plaats) valt niet onder de in het nieuwe bestemmingsplan toegestane bedrijvencategorie.	Het bedrijf is gelegen binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in categorie 1 (10.2.1.), alsmede in een hogere categorie als dit is aangeduid op de kaart. In dit geval geldt voor het perceel Opwettenseweg 81a dat bedrijven maximaal in milieucategorie 2 mogen vallen. In de bedrijvenlijst (bijlage) is opgenomen dat "handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven" (SBI 501, 502, 504) zijn toegestaan. Hieronder vallen de huidige bedrijfsactiviteiten.
• Het huidige bestemmingsplan maakt categorie 1 en 2 bedrijven mogelijk alsmede zakelijke dienstverlening.	Het vigerende bestemmingsplan staat categorie 1 zonder meer toe, en via vrijstelling zijn bedrijven in categorie 2 toegestaan. In die bedrijvenlijst zijn geen activiteiten opgenomen die de opslag en herstelwerkzaamheden aan auto's toestaan. Zakelijke

	dienstverlening is wel opgenomen in de bedrijvenlijst van het vigerende bestemmingsplan.
• Het garagebedrijf zou op grond van overgangsrecht toegestaan zijn.	Zie beantwoording eerste vraagpunt. Een garagebedrijf is toegestaan.
• Er wordt voor bebouwing een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden terwijl bestaande bebouwing al in de perceelsgrens staat. Vreest niet te kunnen herbouwen na bijvoorbeeld brand.	De legale bebouwing valt onder het overgangsrecht en mag op deze manier blijven staan. Binnen het overgangsrecht geldt een specifieke calamiteitenregeling, waardoor na bijvoorbeeld brand, herbouw op dezelfde locatie met dezelfde maatvoering is toegestaan. Binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is een vrijstellingsmogelijkheid toegevoegd om in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Indien die zijde grenst aan de bestemming "woondoeleinden" bestaat geen mogelijkheid om in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen, aangezien de toegestane omvang van de bebouwing dan een te grote en nadelige invloed heeft op het woon- en leefmilieu van de naburige erven.
• Vraagt om mogelijkheid woningbouw open te houden.	De mogelijkheid voor woningbouw is niet ondenkbaar. Dit zal echter in een bredere context moeten worden gezien en wellicht in samenhang met andere voormalige bedrijfsgronden teneinde te kunnen zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing. Om woningbouw eventueel mogelijk te maken zal een zelfstandige procedure (bestemmingsplan of vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 WRO) moeten worden gevolgd.
<u>D. Kuperus, Opwettenseweg 78, 5674 AD Nuenen.</u> Geeft aan dat deel van zijn achtertuin ten onrechte is aangeduid als "groenvoorzieningen".	Dit is aangepast op de plankaart.

<u>F.A.M. Roumans, Tweevoren 28, 5672 SC Nuenen.</u> • Vraagt om extra woonlaag toe te staan.	De extra woonlaag kan niet worden toegestaan, daar deze strijdig is met de stedenbouwkundige planopzet van de woonwijk Tweevoren. Binnen de planopzet wordt gespeeld met niveauverschillen, waardoor er een hiërarchisch beeld ontstaat. Op de koppen van de bouwblokken staan drie bouwlagen (bebouwingshoogte 9m). De overige bebouwing is van ondergeschikt belang en kent maar twee bouwlagen (bebouwingshoogte 6m). Het maaiveld ligt echter aan de achterzijde verdiept, waardoor er weer drie woonlagen ontstaan (bebouwingshoogte achterzijde 9m). De woning aan Tweevoren 28 betreft een dergelijke woning. De aanvraag behelst een verzoek voor een derde bouwlaag, waardoor aan de achterzijde een vierde woonlaag ontstaat (bebouwingshoogte achterzijde 12m), die niet in het stedenbouwkundig plan voorkomt. Een vierde woonlaag tast de hiërarchie en het karakter van de wijk aan, levert een kolossaal beeld op voor de smalle woonstraten en is daardoor niet toegestaan.
• Daarnaast wordt opgemerkt dat op de plankaart voor het hele gebied tweevoren een maximale bebouwingshoogte is opgenomen van 6 meter terwijl sommige woningen al een hoogte hebben van meer dan 8 meter.	De plankaart is hierop aangepast.
<u>J.M. Jansen, Wettenseind 12, 5674 AA Nuenen</u> Brief is binnengekomen na afloop van tervisielegging van het voorontwerp.	
• Wijst er op dat de op de plankaart aangegeven bestaande situatie afwijkt van de vergunde en feitelijk aanwezige situatie.	Het bouwvlak op de kaart is aangepast op basis van de verleende bouwvergunning.

13. ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

13.1. Inleiding

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

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Nuenen Zuid' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 25 augustus 2006 (periode van zes weken), gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de bovenstaande periode zijn zes schriftelijke reacties ontvangen. De reacties zijn in de volgende paragraaf samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

In de slotparagraaf is ruimte gereserveerd voor een aantal ambtelijke aanpassingen.

13.2. Zienswijzen

13.2.1. *A.J.H.J.M. Kalkhoven, Opwettenseweg 81A, 5672 AG
Nuenen*

- Dient een zienswijze in tegen het feit dat milieucategorie 2-bedrijven slechts met vrijstelling mogelijk worden gemaakt.

Reactie gemeente

Zoals bij de beantwoording van de inspraakreactie ook al is aangegeven zijn op basis van de vermelding op de plankaart op onderhavig perceel ook categorie 2-bedrijven toegestaan (artikel 11.2.2.), zonder dat hiervoor een vrijstellingsprocedure doorlopen hoeft te worden. Hierin heeft geen verandering plaatsgevonden. De voorliggende regeling is een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, waar milieucategorie 2 door middel van een vrijstellingsprocedure is toegestaan.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- Wil in nieuwe bestemmingsplan, overeenkomstig regeling oude bestemmingsplan, ook mogelijkheid voor kantoren voor zakelijke dienstverlening, exploitatie- en handelsbedrijven en kantoren voor bedrijfs- en werkgevers organisaties opgenomen zien.

Reactie gemeente

Zakelijke dienstverlening is bewust buiten de bestemming "bedrijfsdoeleinden" gehouden, omdat zakelijke dienstverlening, en ook kantoren zonder baliefunctie, een duidelijk andere ruimtelijke impact hebben dan bedrijfsdoeleinden. Zakelijke dienstverlening heeft over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking en hoort derhalve meer in een

centrumgebied thuis. Kantoren zijn als zodanig op grond van het provinciale beleid niet toegestaan. Bij het bepalen van de bestemming is het uitgangspunt wat het huidige gebruik is. Het huidige gebruik van het onderhavige perceel is opslag en herstelwerkzaamheden van oude auto's. De vigerende bestemming maakt wel bedrijfsactiviteiten mogelijk, maar daaronder vallen niet de genoemde huidige activiteiten. Deze locatie is een geschikte locatie om kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. De gemeente wil vasthouden aan de bedrijfsbestemming op deze locatie, omdat locaties voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten steeds schaarser worden, mede ingegeven door het huidige gebruik.

In dit nieuwe bestemmingsplan zijn zelfstandige kantoren niet toegestaan binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden". aangezien de bestemming "kantoren" hiervoor is bedoeld. Voorzover wel al zelfstandige kantoren aanwezig zijn en de bestemming "bedrijfsdoeleinden" voor de specifieke locatie de beste bestemming is, is ervoor gekozen om een uitzondering te maken voor de bestaande zelfstandige kantoren. Een kantoortje ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt beschouwd als een onzelfstandig kantoor en is toegestaan. Op het onderhavige perceel is geen sprake van zelfstandige kantooractiviteiten.

De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Wijst op bestaande situering van zijn (bedrijfs)woning tot in de erfgrans in relatie tot het in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen verbod om tot in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Wil in toekomst in die strook zelfs nog uitbouwen.

Reactie gemeente

Tussen een bedrijfsfunctie en een woonfunctie dient een bepaalde afstand in stand te worden gehouden om hinder naar de woonfunctie te voorkomen. Om die reden wordt een afstand geëist van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gecreëerd voor de naburige erven. In dit geval gaat het om een bedrijfswoning. In de vrijstellingsbevoegdheid die in 11.4.4. is opgenomen is de nuancering opgenomen dat de bedrijfswoning in de erfgrans mag worden gesitueerd.

De zienswijze leidt derhalve tot aanpassing van het bepaalde in de voorschriften van het bestemmingsplan.

13.2.2. *W.K. van den Bergh, Het Puyven 78, 5672 RG Nuenen*

Wijst op het feit dat in het ontwerp-bestemmingsplan voor de wijk Het Puyven de in het oude bestemmingsplan standaard opgenomen mogelijkheid om aan- en bijgebouwen tot voor de voorgevel van de woning te situering is komen te vervallen. Alhoewel met de in artikel 3.4.4. opgenomen vrijstellingsmogelijkheid van dit verbod kan worden afgeweken vraagt hij om deze mogelijkheid alsnog standaard op te nemen.

Reactie gemeente

Rekening houdend met de verschillen in diepte van de voortuinen in de wijk zijn de effecten van bebouwing tot voor de voorgevel verschillend. Bij ondiepe voortuinen is een voorbij de voorgevel gesitueerde aanbouw te dominant aanwezig in het straatbeeld. Om die reden wordt het dan ook niet wenselijk geacht om de mogelijkheid van het oude bestemmingsplan standaard over te nemen. Het toestaan via een vrijstelling biedt de mogelijkheid om een afweging te maken waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden.

De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13.2.3. *L. G.J. Bruggeman, Akeleihof 2, 5672 BC Nuenen*

Wijst op onvolkomenheid plankaart. Aanduiding "praktijkwoning toegestaan" voor het perceel Akeleihof 2 ontbreekt.

Reactie gemeente

Is juist. Bij inspraakreacties is weliswaar gemeld dat deze aanduiding is aangebracht maar dat is op plankaart nagelaten. Het gebrek is hersteld.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart.

13.2.4. *Bewonersvereniging "Het Puyven", Het Puyven 123, 5672 RC Nuenen*

- Vragen om aanduidingen bouw- en goothoogten op plankaart duidelijker leesbaar te maken.

Reactie gemeente

Dit is inderdaad een terechte opmerking en dit zal worden aangepast.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart.

- Vragen om (bijvoorbeeld in het kader van het project "Wijkgericht Samenwerken") betrokken te worden bij mogelijke herinrichtingen binnen de als "verkeersdoeleinden" bestemde gronden.

Reactie gemeente

De gemeente zal bij het herinrichten van openbare ruimte om wijken bij de herinrichting te betrekken. Hier zal ook contact gezocht worden met de Bewonersvereniging.

Het betreft echter geen zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan, maar een verzoek op de uitvoering van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

13.2.5. *T.H. Schouten, Tweevoren 115, 5672 SH Nuenen*

- Vraagt voorgevelrooilijn aan zuidgevel van pand Tweevoren 115 te laten vervallen.

Reactie gemeente

Dit is een terechte opmerking. Bij een aanpassing van het "bouwvlak bijgebouwen" is deze voorgevelrooilijn ten onrechte blijven staan.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de plankaart.

- Vraagt uitbreiding "bouwvlak bijgebouwen" met circa 12 m2 aan zuidgevel van woonhuis teneinde uitaanbouw met diepte van 4 meter mogelijk te maken.

Reactie gemeente

In de wijk komen veel woningen voor met sprongen in de gevel. Een uitbreiding aan deze zijde levert geen aantasting op van het woon- en leefmilieu van de omgeving en van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Derhalve wordt medewerking verleent aan dit verzoek.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de plankaart.

13.2.6. *J. van Wetten, Spegelt 52, 5674 CD Nuenen*

Geeft aan dat op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan een aantal burger-/dienstwoningen, waaronder Spegelt 52, niet zijn opgenomen.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is inderdaad terecht. De woning zal worden aangeduid op de plankaart. De overige woningen waarover in het bevolkingsregister gegevens aanwezig zijn en waarvoor een vergunning is verleend, zijn nu ook op de plankaart aangeduid. Het betreft de volgende adressen:

Spegelt 1-3, 21-24, 33-35, 41-43, 49, 62-64, 66-68 en 70-72;

Cockeveld 10 en 12;

Pinckart 34-36 en 41-43.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de plankaart.

13.3. Ambtshalve aanpassingen ten opzichte van voorontwerp

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het in ontwerp terinzage gelegde bestemmingsplan. Dit zijn aanpassingen die van ondergeschikte betekenis zijn.

1. Plangrens

De ruimtebalanslocatie Wettenseind./ Geldropsedijk doorloopt inmiddels een zelfstandige artikel 19 WRO-procedure. Dit gebied is nu als een 'witte vlek' op de plankaart opgenomen, zodat geen onduidelijke situatie ontstaat. Dit heeft in de toelichting geleid tot een aanpassing van de tekst in 1.2 en 4.2.

2. 3.3.5. onder d

Voor woningen in de bouwwijze vrijstaand geschakeld geldt een afzonderlijke regeling voor het bepalen welke gebouwen worden meegerekend bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte. Deze bouwwijze houdt in dat vrijstaande woningen geschakeld worden door een aan-, uit- of bijgebouw. Door de voorgeschreven bouwwijze bestaat niet de mogelijkheid om de schakelende laagbouw te verhogen tot de hoogte van het hoofdgebouw. Voor deze bouwwijze is nu de regeling opgenomen dat deze schakelende laagbouw niet meetelt bij de berekening van de bebouwde oppervlakte voorzover dit is gesitueerd tussen het verlengde van de voor- en achtergevel. Dit is ook uitgelegd in de juridische toelichting.

3. 3.3.5. onder a en b

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. D

4. 3.3.6. Barisakker

Vanwege de verspringende voorgevel en de bestaande situatie is de plankaart aangepast aan de specifieke situatie in Barisakker om vooraanbouwen mogelijk te maken. Hiertoe is ook 3.3.6. aangepast.

5. 3.4.3. vrijstelling goot- en bebouwingshoogte in Schietbergen en Het Puyven

Gedeeltelijk dakopbouw is nader gespecificeerd dat dit maximaal ¼ van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag betreffen,

conform het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is deze bepaling ook van toepassing geworden op Het Puyven. Dit was in de beantwoording van de inspraakreacties al bepaald, maar nagelaten om dit op de plankaart tot uitdrukking te brengen. Dit is nu hersteld.

6. 1.gg overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en maximaal één gesloten – al dan niet eigen – wand;

De definitie is aangepast, zodat alles wat een dak heeft en geen gebouw is, hieronder valt.

7. 3.3.3. en 6.3.3. 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.

8. 3.4.2. onder f is verwijderd.

In hoeksituaties zijn aanbouwen aan de zijkant die voor de voorgevel van de woningen in de zijstraat uitkomen niet per definitie ongewenst. Hiervoor geldt dezelfde afweging als voor het toestaan van een aanbouw voor woningen in de zijstraat.

9. 3.3.5. onder c

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.

10. In de wijk Tweevoren (blad 6) zijn overbouwingen aanwezig, waaronder een onderdoorgang is ten behoeve van voetgangers en fietsers. Deze onderdoorgangen zijn op de plankaart aangeduid. In de voorschriften is in 3.1. voet- en/of fietspaden opgenomen en in 3.2.3. is opgenomen dat onderdoorgangen in stand moeten worden gelaten ten behoeve van voet- en/of fietspaden. Daarnaast zijn voet- en/of fietspaden uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met “onderdoorgang”, zodat wordt voorkomen dat overal voet- en/of fietspaden kunnen worden aangelegd waar woondoeleinden worden bedoeld.

11. In 3.2.2. 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.
12. Op sportpark Wettenseind is een zendmast aanwezig. Deze is op de kaart aangeduid en in de voorschriften in de bestemming "sport en recreatie" opgenomen door middel van een aanvulling in 13.2.1. en een toevoeging van 13.3.3. nieuw onderdeel d.
13. Geldropsedijk 59 Lampenspeciaalzaak
Op dit adres is geen lampenspeciaalzaak meer aanwezig. De aanduiding "Ls" van de plankaart, uit het renvooi en uit de voorschriften verwijderd (11.2.1.).
Inmiddels is hier een garagebedrijf gevestigd. Op deze gronden zijn bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan. Hieronder valt ook een garagebedrijf. Het garagebedrijf behoeft derhalve geen aanduiding op de plankaart.
14. 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.
15. 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.
16. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden is ten onrechte op één locatie geen bebouwingspercentage opgenomen voor de gronden gelegen binnen het "bouwvlak bijgebouwen". Dit geldt voor Opwettenseweg 123-125. Aan de lange gemengde strook aan de Opwettenseweg was een bebouwingspercentage opgenomen. Ditzelfde percentage is ook voor het andere perceel opgenomen.
17. Een ingebrachte zienswijze vormde aanleiding voor de gemeente onderzoek te doen naar de aanwezigheid van meer bedrijfswoningen op het bedrijventerrein dan waar tot nu toe van werd uitgegaan. De woningen op het bedrijventerrein waarover in het bevolkingsregister gegevens aanwezig zijn en waarvoor een vergunning is verleend, zijn nu ook op de plankaart aangeduid. Het betreft de volgende adressen: Spegelt 1-3, 21-24, 33-35, 41-43, 49, 62-64, 66-68 en 70-72;

Cockeveld 10 en 12;
Pinckart 34-36 en 41-43.

18. In de wijk de Vroente zijn dakopbouwen gerealiseerd. Deze vallen onder de regeling van 3.3.4. onder g. Voor het realiseren van nieuwe dakopbouwen is een vrijstellingsregeling opgenomen, door de aanduiding "zone vrijstelling dakopbouw" op de kaart op te nemen. Hierdoor wordt de vrijstellingsbepaling zoals deze opgenomen is in 3.4.3. van toepassing.

19. In 6.2.3. "gemengde doeleinden" is de formulering aangepast dat kelders uitsluitend zijn toegestaan onder hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, conform de regeling in "woondoeleinden".

BIJLAGE VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Bedrijvencentrum	23-02-1989	20-06-1989
Bergvinkhof, partiële herziening	23-11-1982	05-07-1983
Berkenbosch 1 ^e herziening	25-06-1981	03-08-1982
Berkenbosch 1 ^e herziening, herziening Opwettenseweg	27-03-1986	15-09-1986
Berkenbosch 1 ^e herziening, herziening Opwettenseweg 81a	30-06-1988	01-11-1988
Berkenbosch 2 ^e herziening	30-10-1986	27-02-1987
Berkenbosch, uitbreiding	29-06-1995	06-10-1995
Duivendijk	31-03-1988	27-07-1988
Geldropsedijk, hoek Meerijlaan	08-06-1995	11-12-1995
Hondsdrifstraat-Dalkruiddreef, partiële herziening	26-08-1982	22-03-1983
Keizershof I	18-08-1977	12-07-1978
Keizershof I, 1 ^e herziening	26-02-1987	29-06-1987
Mantelmeeuwlaan, partiële herziening	23-02-1984	17-10-1984
Oostelijke ontsluitingsweg Refeling	25-01-1979	05-02-1980
Oostelijke ontsluitingsweg Nuenen-Gerwen	24-04-1980	07-07-1981
Oostelijke ontsluitingsweg Nuenen-Gerwen, 1 ^e herziening	27-10-1983	05-09-1984
Oude Kerdijk, partiële herziening	26-08-1982	22-03-1983
Refeling, 1 ^e herziening	26-02-1981	30-03-1982
Refeling, herziening schoolterrein Buitelaar	26-01-1989	19-05-1989
Refelingse Erven (dakopbouw)	24-09-1981	09-11-1982
Rotonde Panakkers	30-05-1991	30-09-1991
Tweevoren III	29-08-1985	25-03-1986
Vallestap	16-03-1972	09-05-1973
Vallestap, 1 ^e herziening	24-04-1980	26-05-1981
Vallestap, 1 ^e herziening, herziening Europalaan	30-10-1984	10-07-1985
Verkooppunt motorbrandstoffen aan de Smits van Oyenlaan	14-10-1993	17-05-1994
Verlengde Europalaan	21-09-1972	09-05-1973
Vinkenlaan, omgeving kleine woningbouwlocaties	26-06-1997	20-01-1998
Wederikdreef	29-06-1989	06-11-1989
Wettenseind	29-08-1974	15-10-1975
Wettenseind, partiële herziening	26-04-1984	27-08-1986
Nuenen-Zuid, 2 ^e herziening	28-01-1982	22-02-1983
Nuenen-Zuid, 2 ^e herziening, herziening Zuiderklamp	22-11-1984	14-01-1986
Nuenen-Zuid, 2 ^e herziening, herziening Tweevoren	30-11-1995	16-02-1996
Nuenen-Zuid, 3 ^e herziening	25-04-1985	29-10-1985

VERZONDEN

10 SEP 2007

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

Onderwerp
Bestemmingsplan "Nuenen-Zuid"

GEZIEN	OPGEBORGEN
CLASS.NR. - 1.731.212	
I N G E K O M E N	
GEM. NUENEN o.a.	
12 SEP 2007	
NR. 2007.03.821	
AFD.	AFD.
afsen	

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van donderdag 29 maart 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Nuenen-Zuid" 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 daarbij behorende 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
4 september 2007
Ons kenmerk
1293523/1325148
Uw kenmerk
-

Contactpersoon
H.J.F.M. Verputten
Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving
Telefoon
(073) 681 24 06
Fax
(073) 680 76 45
Bijlage(n)
div. (pak A + besluit)
E-mail
HVerputten@brabant.nl

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

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

4 september 2007

Ons kenmerk

1293523/1325148

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



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

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

Bestemmingsplan "Nuenen-Zuid", gemeente Nuenen

Nummer

1293523

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van dinsdag 4 september 2007 nummer 1293523, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Nuenen-Zuid" van de gemeente Nuenen.

1. *Behandelingsprocedure*

1.1 De raad van de gemeente Nuenen heeft op donderdag 29 maart 2007 het bestemmingsplan "Nuenen-Zuid" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van donderdag 26 april 2007, die wij op vrijdag 27 april 2007 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 22 augustus 2007 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
1293523

- 1.5 Tegen het bestemmingsplan heeft bij ons bedenkingen ingebracht:
1. A.J.H.J.M. Kalkhoven, Opwettenseweg 81A, 5672 AG Nuenen

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. Voor zover 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 augustus 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het gewijzigd vastgesteld plan heeft met ingang van 20 april 2007 gedurende zes weken en derhalve tot en met 31 mei 2007 ter inzage gelegen.

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

- 1.6 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 geen gebruik gemaakt.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de actualisatie bestemmingsplannen en heeft het karakter van een beheersplan. Het plangebied betreft het gehele zuidelijke deel van Nuenen. Het gebied kent voornamelijk een woonfunctie. In de noordwestelijke hoek van het plangebied ligt een bedrijventerrein. Het bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden, anders dan ondergeschikte wijzigingen in de



vorm van aan/uitbouwen. Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen incidentele woningen worden toegevoegd, indien aan een aantal voorwaarden voldaan wordt.

Nummer
1293523

Toets aan het beleid

Zowel in het Streekplan als in het uitwerkingsplan voor Zuidoost Brabant is het plangebied opgenomen als bestaand stedelijk gebied (met de aanduiding 'beheer en intensivering').

Vanuit stedelijk planologisch en stedenbouwkundig oogpunt kan in hoofdlijnen ingestemd worden met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan geeft op de volgende aspecten echter aanleiding tot een nadere afweging.

Bestaande volumineuze detailhandel binnen het plangebied is toegestaan op grond van de artikelen 12.2.1 en 12.2.2 van de voorschriften. In artikel 12.2.1 gaat het om reeds gevestigde bedrijven die als zodanig aangeduid zijn, in artikel 12.2.2 wordt deze mogelijkheid beperkt tot dat gedeelte van het plangebied dat op de plankaart is aangeduid met 'zone overige volumineuze goederen'. Zoals blijkt uit de toelichting heeft de gemeente deze regeling opgenomen teneinde bestaande rechten zoveel mogelijk gestand te kunnen doen, aangezien op basis van de vigerende plannen op het gehele terrein detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. Daar waar het gaat om bestaande rechten achten wij de opgenomen bestemmingsregeling aanvaardbaar.

Wij constateren dat het plan via artikel 12.4.3 een vrijstellingsbevoegdheid bevat om binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' detailhandel in volumineuze goederen op nieuwe locaties toe te staan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Op grond van ons beleid, zoals vastgelegd in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel (2004)' zijn wij van mening dat detailhandel in volumineuze goederen niet zonder meer op elke locatie in het bestaand stedelijk gebied gevestigd kan worden. Deze detailhandel stelt immers zodanige bijzondere vestigingseisen in verband met de aard en de omvang van de goederen dat deze zich niet altijd in winkelconcentratiegebieden kan vestigen of niet meer gevestigd kan blijven. Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend 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. Wij zijn van mening dat nu de gemeente in het bestemmingsplan expliciet de keuze heeft gemaakt om de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen voor een gedeelte van het plangebied het via vrijstelling toestaan van volumineuze detailhandel in dit gedeelte van het plangebied strijdig is met ons beleid.

Wij zien derhalve reden om goedkeuring te onthouden aan de vrijstellingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 12.4.3.

Nummer
1293523

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.

3.1 *Bedenkingen van A.J.H.J.M. Kalkhoven*

Samenvatting

Reclamant heeft zijn bedenkingen mondeling en schriftelijk ingediend. Reclamant is van mening dat hem de gebruiksmogelijkheid als kantoorpand van het pand Opwettenseweg 81a ontnomen wordt in het plan. Volgens de gemeente is dit gebeurd omdat de gemeente op het industrieterrein geen kantoorpanden wil. Reclamant is van mening dat het perceel aan de rand van een industrieterrein ligt en niet op een industrieterrein. Bovendien bevinden zich aan deze weg meer kantoorpanden. Bovendien is in het bestemmingsplan opgenomen dat de bebouwing aan de Opwettenseweg 81A 3 meter van de zijdelingse grens moet afblijven. Het pand staat echter aan de woonzijde al op 25 cm van de zijdelingse grens en bovendien kan het pand niet meer vergroot worden.

Beoordeling

Ten aanzien van de ingediende bedenking overwegen wij het volgende. Het perceel van reclamant is opgenomen op plankaart 2 van het bestemmingsplan met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op grond van de voorschriften van artikel 11 zijn zelfstandige kantoren slechts toegestaan, voorzover het bestaande zelfstandige kantoren zijn. Voor het overige zijn uitsluitend onzelfstandige kantoren toegestaan. Uit het raadsbesluit maken wij op dat de gemeente er bewust voor heeft gekozen om zelfstandige kantoren uit te sluiten binnen de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' daar zelfstandige kantoren naar het oordeel van de gemeente immers niet thuishoren op een bedrijventerrein maar veeleer in het centrum dan wel op specifiek daarvoor bestemde locaties. Daar waar het gaat om bedrijventerreinen achten wij dit in overeenstemming met wat wij in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel (2004)' hebben bepaald ten aanzien van zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen. Nu echter het bestemmingsplan zowel een bestemming 'Bedrijventerrein' als een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kent, waarbij binnen de laatste bestemming zoals blijkt uit artikel 11.2.1.

Ook categorie 1-bedrijvigheid is toegestaan achten wij het uitgangspunt dat het hier gaat om een bedrijventerrein niet zonder meer houdbaar. Mede gelet op het karakter van het omliggende gebied, met in hoofdzaak de bestemming 'Woondoeleinden' en aan de overzijde van de straat de bestemming 'Gemengde doeleinden', achten wij een nadere afweging over de toelaatbaarheid van een bestemming die een nieuwe zelfstandige kantoorfunctie mogelijk maakt noodzakelijk. Wij achten de ingediende bedenking op dit onderdeel gegrond en onthouden goedkeuring aan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' op het perceel Opwettenseweg 81a. Wij hebben het desbetreffende plandeel op plank kaart 2 met blauw omlijnd. Ten aanzien van de bedenking over de aanwezige bebouwing op 25 cm van de zijdelingse perceelsgrens merken wij het volgende op. Wij achten de weerlegging van de zienswijze van reclamant in strijd met diens rechtszekerheid. De gemeenteraad geeft in de weerlegging van de zienswijze aan dat legaal aanwezige bebouwing sowieso onder het overgangsrecht valt en dus mag blijven staan en dat verder gebruik zou kunnen worden gemaakt van de in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid die het mogelijk maakt aan één zijde van het bouwperceel op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens dan de minimale afstand van 3 meter te bouwen. De gemeente betwist daarbij niet dat die bebouwing inderdaad legaal en op een kortere afstand aanwezig is. In zijn algemeenheid zijn wij van mening dat legaal opgerichte bebouwing positief bestemd te worden. Van dit uitgangspunt zou afgeweken kunnen worden indien er concreet uitzicht bestaat op amovering van deze bebouwing binnen de planperiode. In dat geval kan de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht gebracht worden.

Van plannen om de bebouwing zodanig te amoveren dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter wordt is ons niet gebleken. Wij kunnen dan ook niet instemmen met de opgenomen bestemmingsregeling. Wij achten de ingediende bedenking op dit onderdeel gegrond. Wij verzoeken de gemeente om in het kader van de artikel 30 WRO herziening een bestemmingsregeling op te nemen die recht doet aan de aanwezige, legaal opgerichte, bebouwing.

4. Bestissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Nuenen-Zuid", vastgesteld door de raad van de gemeente Nuenen op donderdag 29 maart 2007, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:

- A. - ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen
aangegeven plangedeelte;
B. - ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
artikel 12.4.3;

Nummer
1293523

4.2 de bedenkingen gegrond te verklaren;

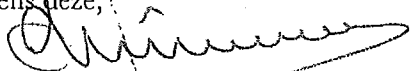
4.3 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan, zoals
geregeld in de artikelen 3.5, 16.3 en 17.4, geen goedkeuring van ons
college behoeven.

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, dinsdag 4 september 2007,

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



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost