

Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West

Toelichting

projectnr. 1907-168773

24 april 2008

	datum	nummer besluit	resultaat
• voorontwerp	28-08-2007	-	inspraak en vooroverleg
• ontwerp	03-12-2007	031201 (b&w)	ter inzage legging
• besluit gemeenteraad	24-04-2008	-	gewijzigd vastgesteld
○ besluit gedeputeerde staten			
○ besluit afdeling bestuursrechtspraak			
○ in werking			

Opdrachtgever

Gemeente Nuenen c.a.
Postbus 10000
5670 GA NUENEN

datum vrijgave

24 april 2008

beschrijving revisie

vastgesteld

goedkeuring

ing. P.F.G.M. Kennes

vrijgave

drs. R.A.M. van Dongen

projectnr. 1907-168773
24 april 2008

Toelichting
Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West



	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Het plangebied	4
1.3	Milieueffectrapportage	6
1.4	Vigerende plannen	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	8
2.1	Ruimtelijk beleidskader	8
2.1.1	<i>Rijksbeleid</i>	8
2.1.2	<i>Provinciaal beleid/Regionaal beleid</i>	8
2.1.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	11
2.2	Sectorale beleidskaders	13
2.2.1	<i>Verkeer en vervoer</i>	13
2.2.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	15
2.2.3	<i>Natuur / ecologie</i>	15
2.2.4	<i>Archeologie / Cultuurhistorie</i>	16
2.2.5	<i>Landschap</i>	17
2.2.6	<i>Bodem</i>	17
2.2.7	<i>Externe veiligheid</i>	18
2.2.8	<i>Energie</i>	18
3	Voorgeschiedenis	20
3.1	Ruimtelijk Structuurplan en Plan - MER	20
3.2	Masterplan Nuenen-West	21
3.3	Evaluatie	24
4	Beschrijving en analyse plangebied	26
4.1	Ontstaansgeschiedenis	26
4.2	Landschappelijk kader	27
4.3	Groen	29
4.4	Water	30
4.5	Infrastructuur	32
5	Ontwikkeling Nuenen-West	34
5.1	Uitgangspunten Nuenen-West	34
5.2	Stedenbouwkundige hoofdopzet	34
5.2.1	<i>Historie</i>	35
5.2.2	<i>Gebiedskenmerken</i>	35
5.2.3	<i>Visie</i>	36
5.2.4	<i>Stedenbouwkundige structuren</i>	37
5.3	Functionele karakteristiek	41
5.3.1	<i>Wonen</i>	41
5.3.2	<i>Voorzieningen en detailhandel</i>	45
5.3.3	<i>Bedrijvigheid</i>	46
5.3.4	<i>Groen en recreatie</i>	47
5.3.5	<i>Verkeersstructuur</i>	47

6	Milieu- en overige aspecten	50
6.1	Bedrijven en milieuzonering	50
6.1.1	<i>Agrarische bedrijvigheid</i>	50
6.1.2	<i>Niet-agrarische bedrijvigheid</i>	51
6.2	Geluidhinder	52
6.2.1	<i>Beleidskader</i>	52
6.2.2	<i>Onderzoek</i>	52
6.2.3	<i>Geluidhinder van de A270</i>	53
6.2.4	<i>Geluidhinder van de Europalaan</i>	53
6.2.5	<i>Conclusies en advies</i>	53
6.3	Bodem	54
6.4	Kabels en Leidingen	54
6.5	Externe veiligheid	57
6.5.1	<i>Risicovolle objecten/inrichtingen in plangebied of directe omgeving</i>	57
6.5.2	<i>Transport gevaarlijke stoffen over de weg</i>	58
6.6	Luchtkwaliteit	58
6.7	Ecologie	59
6.7.1	<i>Ecologische Hoofdstructuur Dommeldal.</i>	59
6.7.2	<i>Onderzoek natuurwaarden</i>	59
6.7.3	<i>Toets Flora- en faunawet</i>	60
6.8	Waterparagraaf	61
6.8.1	<i>Beleidskader</i>	62
6.8.2	<i>Geohydrologie en waterhuishouding</i>	64
6.8.3	<i>Waterhuishouding (de watermachine)</i>	66
6.8.4	<i>Waterberging</i>	68
6.8.5	<i>Wateroverleg</i>	69
6.9	Cultuurhistorie	70
6.10	Archeologie	73
6.10.1	<i>Archeologisch bureauonderzoek</i>	73
6.10.2	<i>Nader archeologisch onderzoek</i>	74
6.10.3	<i>Bescherming in bestemmingsplan</i>	75
6.11	Radarverstoringsgebied	76
7	Juridische planbeschrijving	78
7.1	Vormgeving juridisch plan	78
7.2	De beschrijving in hoofdlijnen	79
7.3	De voorschriften	80
7.3.1	<i>Indeling</i>	80
7.3.2	<i>Toelichting bestemmingen</i>	80
8	Economische uitvoerbaarheid	84
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	86

Bijlagen:

1. Uitbreidingsplan Nuenen-West, Nota inspraak & overleg
2. Uitbreidingsplan Nuenen-West, Nota zienswijzen
3. Beeldkwaliteitplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nuenen-West is in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal Uitwerkingsplan (RSP/PU) aangewezen als 'te ontwikkelen woongebied' voor de periode 2010-2030. In het RSP/PU is het deel van het verstedelijkingsprogramma van de regio, wat niet binnenstedelijk kan worden opgelost, indicatief aangegeven.

De gemeente wilde in eerste instantie in Nuenen-West 2.200 woningen bouwen, waarvan 1.575 woningen met voorliggende bestemmingsplan. In totaal zijn 1.500 woningen bedoeld voor de opvang van de groei van Eindhoven tot 2030. De overige 700 woningen zijn bestemd voor de opvang van de eigen behoefte tot 2020. Naast woningen is er in het plangebied ruimte gereserveerd voor een nieuw voorzieningencluster. De eerste bouwactiviteiten in Nuenen-West zijn gepland voor 2010.

De nieuwbouwplannen voor Nuenen-West passen niet binnen de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen. Om de nieuwbouwplannen te kunnen realiseren, is onderhavig bestemmingplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is het juridisch-planologische kader voor de locatie vastgelegd. De onderlegger voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door het stedenbouwkundig plan van Juurlink + Geluk. Als separaat onderdeel van dit bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' opgesteld dat dezelfde procedure doorloopt.

1.2 Het plangebied

Het plangebied Nuenen-West ligt ingeklemd tussen de bestaande rand van de kern van Nuenen aan de oostzijde en het Dommeldal aan de westzijde. De noordelijke en zuidelijke grens wordt gevormd door respectievelijk Boord en Wettenseind. Het plangebied wordt doorkruist door de Europalaan (verbindingsweg Eindhoven-Nuenen). De hoofdfunctie van het plangebied is momenteel agrarisch. Aan de linten (Boord, Dubbestraat, Bakertse Landweg, Opwettenseweg) bevindt zich (agrarische) bebouwing.

Figuur 1 op de volgende pagina toont het plangebied voor het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West', waarin maximaal 1.575 woningen worden gerealiseerd. Omdat de planhorizon voor de gehele uitbreidingslocatie Nuenen-West de looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) overschrijdt, worden de kaders voor een deel van het uitbreidingsgebied vastgelegd in een later op te stellen structuurplan. Het betreft hier de gebieden gelegen ten noorden van Boord en ten zuiden van Wettenseind, waaronder ook Mulakkers. Deze gebieden vormen de mogelijke vervolgfases van de uitbreidingslocatie Nuenen-West.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied Nuenen-West

1.3 Milieueffectrapportage

Voor de gehele voorgenomen ontwikkelingslocatie Nuenen-West geldt de verplichting om een milieueffectrapportage (MER) op te stellen (meer dan 2.000 woningen buiten bebouwde kom). Het, als losse bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegde MER, beschrijft de voorgenomen ontwikkeling van Nuenen-West, de 4 ontwikkelde alternatieven en de effecten van de verschillende alternatieven.

De m.e.r. procedure is formeel gestart met de publicatie van de startnotitie "Ontwikkeling woningbouwlocatie Nuenen-West" op 20 april 2007. De Commissie m.e.r. heeft haar advies voor de richtlijnen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nuenen-West uitgebracht [Cmer, 2007]. De Commissie m.e.r. heeft in haar advies de ingediende inspraakreacties en adviezen op de startnotitie betrokken. De gemeenteraad heeft de richtlijnen op 28 juli 2007 vastgesteld.

Het MER is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat concreet de realisatie van Nuenen-West mogelijk maakt. Het eerste concrete en voor beroep vatbare ruimtelijke besluit is het besluit in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West'. Het MER is gepubliceerd met het voorontwerp bestemmingsplan, waarna inspraak op het MER is geweest. Op advies van de Commissie m.e.r. is het MER aangevuld. De Commissie heeft vervolgens een positief toetsingsadvies afgegeven over de aanvulling op het MER. Het gewijzigde MER is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan alsmede het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r.

1.4 Vigerende plannen

Momenteel vigeren de volgende bestemmingsplannen in het plangebied:

1. Bestemmingsplan 'Verlengde Europalaan', vastgesteld d.d. 21-09-1972 en goedgekeurd d.d. 09-05-1973;
2. Bestemmingsplan 'landelijk gebied', vastgesteld d.d. 27-06-1974 en goedgekeurd d.d. 03-09-1975 (Koninklijk Besluit 07-05-1977);
3. Bestemmingsplan 'Keizershof I', vastgesteld d.d. 18-08-1977 en goedgekeurd d.d. 12-07-1978;
4. Bestemmingsplan 'landelijk gebied II', vastgesteld d.d. 31-08-1978 en goedgekeurd d.d. 05-09-1979;
5. Bestemmingsplan 'Dubbestraat', partiële herziening, vastgesteld d.d. 26-06-1980 en goedgekeurd d.d. 16-12-1980;
6. Bestemmingsplan 'Boord II', partiële herziening, vastgesteld d.d. 26-11-1981 en goedgekeurd d.d. 27-04-1982;
7. Bestemmingsplan 'Opwettenseweg II', partiële herziening, vastgesteld d.d. 28-01-1982 en goedgekeurd d.d. 15-06-1982;
8. Bestemmingsplan 'Wettenseind', partiële herziening, vastgesteld d.d. 26-04-1984 en goedgekeurd d.d. 27-08-1986;
9. Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied II', herziening Vorsterdijk 16, vastgesteld d.d. 24-09-1992 en goedgekeurd d.d. 26-04-1993;
10. Bestemmingsplan 'Veehandelsbedrijf Dubbestraat', vastgesteld d.d. 26-10-1995 en goedgekeurd d.d. 23-01-1996;
11. Bestemmingsplan 'Nuenen-West 1998', vastgesteld d.d. 11-02-1999 en goedgekeurd d.d. 06-07-1999;
12. Bestemmingsplan 'Stalling caravans en/of kampeerauto's', vastgesteld d.d. 07-11-1999 en goedgekeurd d.d. 17-01-2000;

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 het beleidskader voor Nuenen-West vanuit de verschillende overheidsniveaus. In hoofdstuk 3 wordt de voorgeschiedenis van Nuenen-West beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de kenmerken van het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 5 de stedenbouwkundige opzet van Nuenen-West uiteen is zet. Hoofdstuk 6 gaat in op de diverse gebiedsaspecten en -kenmerken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische kenmerken van het op te stellen bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In een afzonderlijke Nota Inspraak & Overleg zijn de uitkomsten uit de inspraakprocedure en het overleg ex artikel 10 Bro opgenomen.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het beleid van de verschillende overheden beschreven, voor zover relevant voor het bestemmingsplan.

2.1 Ruimtelijk beleidskader

2.1.1 *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. De leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek ligt de focus op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De regio Eindhoven is in de Nota Ruimte aangegeven als economisch kerngebied binnen Nederland. Eindhoven wordt tevens aangestipt als Brainport. Deze functie omhelst een focus in ontwikkeling op het gebied van research and development en wordt verder omschreven in de Nota Pieken in de Delta.

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.

2.1.2 *Provinciaal beleid/Regionaal beleid*

Het plangebied was in het streekplan 2002 aangeduid als een zoekgebied verstedelijking 'transformatiegebied afweegbaar', waarbij het 'nee, tenzij' principe van kracht was. Het beleid in het streekplan dat betrekking heeft op de regio Eindhoven-Helmond is verder uitgewerkt in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/ Provinciaal Uitwerkingsplan (RSP/PU) (2005).

Alternatieve locatie voor de ontwikkeling

In verschillende onderzoeken (waaronder de 'Verkenning woningbouwcapaciteit (1994)' en het 'Structuurplan Nuenen, Gerwen, Nederwetten (2002)'), naar de ruimtelijke mogelijkheden van een grootschalige uitbreiding van Nuenen is de keuze voor een westelijke uitbreidingsrichting naar voren gekomen. Een westelijke uitbreidingsrichting biedt goede mogelijkheden voor de ontsluiting van auto- en fietsverkeer en openbaar vervoer richting Eindhoven. Daarnaast is de arbeid gerelateerde regionale oriëntatie op de stad Eindhoven een argument om de uitbreidingslocatie te zoeken ten westen van Nuenen, nabij Eindhoven.

De ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met een dergelijke omvang zijn elders binnen de gemeente Nuenen c.a. beperkt.

In het RSP zijn milieuaspecten betrokken bij het aanduiden van locaties voor wonen en werken. Een formele en separate afweging van de voor- en nadelen van de locaties in relatie tot de milieuaspecten heeft echter niet plaatsgevonden. Deze afweging heeft plaatsgevonden in het kader van de Plan-MER voor de westzijde van het Stedelijk Gebied Eindhoven waar de gemeente Nuenen c.a. onder valt. In het Plan-MER worden, naast de locatie Nuenen-West, de realistische alternatieven voor uitbreidingslocaties onderzocht en beoordeeld op milieuaspecten. De conclusie van de Plan-MER heeft uitgewezen dat de uitbreidingslocatie Nuenen-West – hoewel zelf zeker niet zonder ongunstige aspecten – per saldo de voorkeur krijgt boven uitbreidingen aan de oostzijde van Nuenen of Gerwen. Wel wordt in het Plan-MER geconcludeerd dat beter wordt afgezien van de in het Masterplan aangegeven plandelen Boordsche Heuvel en Mulakkers, tezamen goed voor 700 woningen. Beide plandelen hebben sterk negatieve invloed op de aanwezige milieuwaarden. Bovendien wordt geadviseerd om de westelijke bebouwingsrand van Nuenen-West zo mogelijk verder van het Dommeldal te verschuiven.

Maatschappelijk belang

In het RSP/UP wordt het maatschappelijke belang gemotiveerd. In het RSP/UP is het deel van het verstedelijkingsprogramma van de regio, waarvoor geen ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied is, indicatief op de plankaart aangegeven binnen de zoekruimtes voor verstedelijking. Uitgangspunt voor de verdeling van de locaties over de gemeenten binnen de regio waren de eerder bestuurlijk vastgestelde aantallen te ontwikkelen woningen per gemeente in het convenant regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven (het BOR-convenant, maart 2005). Nuenen-West is in het RSP/PU aangewezen als 'te ontwikkelen woongebied' in de periode 2010-2030. Voor het plangebied betekent dit dat er geen sprake meer is van het 'nee, tenzij' principe.

In de voorbereidende fase van het BOR-convenant is de eigen woningbehoefte tot 2030 van elke daarbij betrokken regiegemeente bepaald. Hierbij is gebruik gemaakt van de provinciale prognoses. Vervolgens is geconstateerd dat de gemeente Eindhoven met een totale woningbehoefte van 20.000 woningen tot 2030 ruimtegebrek heeft voor 10.000 woningen. Afgesproken is dat zou worden gezien of de omliggende regiegemeenten de 10.000 woningen voor Eindhoven zouden kunnen bouwen.

In de “Rapportage regionale samenwerking in het stedelijk gebied Eindhoven” wordt aangegeven dat uit ruimtelijke verkenningen het beeld is ontstaan dat tegemoet kan worden gekomen aan de vraag naar aanvullende locaties voor woningbouw. Uit de daarbij gevoegde tabel “Eigen en aanvullende opgave woningbouw en bedrijventerreinen 2005-2030” blijkt dat de gemeente Nuenen c.a. een eigen opgave van 1.745 woningen heeft en een aanvullende opgave van 1.500 woningen. De voorstellen die voortvloeien uit deze ruimtelijke verkenningen worden ingebracht in de voorbereiding van het regionaal ruimtelijke plan. In het regionale structuurplan is voor Nuenen rekening gehouden met een uitbreidingsmogelijkheid van 1.500 woningen voor de Eindhovense behoefte in Nuenen-West. Daarnaast is capaciteit aangegeven voor 1.445 woningen voor de eigen behoefte, deels op inbreidingslocaties (930 woningen) en deels op uitbreidingslocaties (515 woningen). Hierdoor ontstaat er in (regionaal) ruimtelijke zin nog een capaciteitstekort van 300 woningen. Doordat in het BOR-convenant de totale behoefte naar beneden toe is bijgesteld bedraagt dit tekort nu 245 woningen.

Geconcludeerd kan worden dat Nuenen-West hiermee in zowel het BOR-convenant als het RSP/UP een belangrijke plaats heeft gekregen om tot 2030 voor de opvang van de Eindhovense behoefte woningbouw te plegen.

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft op 7 december 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 8 maart 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben ze, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, een Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (RSP/UP) geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerrein-ontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het RSP/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling, zoals de Ontwikkelingsplan A2-Zone, het Middengebied en het Nieuwe Woud.

Het centrale motto van het RSP/PU is:

'Stad en Land verbonden'. De krachten bundelen in het belang van de regio als geheel. Een sterke stad is goed voor het platteland. Een sterk platteland is goed voor de stad. Beiden hebben elkaar hard nodig om een sterk samenhangend geheel te vormen, waarbij bestaande potenties maximaal worden benut. (SRE i.s.m. Provincie Noord-Brabant, 2002).

Naast deze algemene doelstelling kent het RSP/PU enkele belangrijke planningsprincipes en randvoorwaarden:

- Meer aandacht voor het landschappelijk raamwerk;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

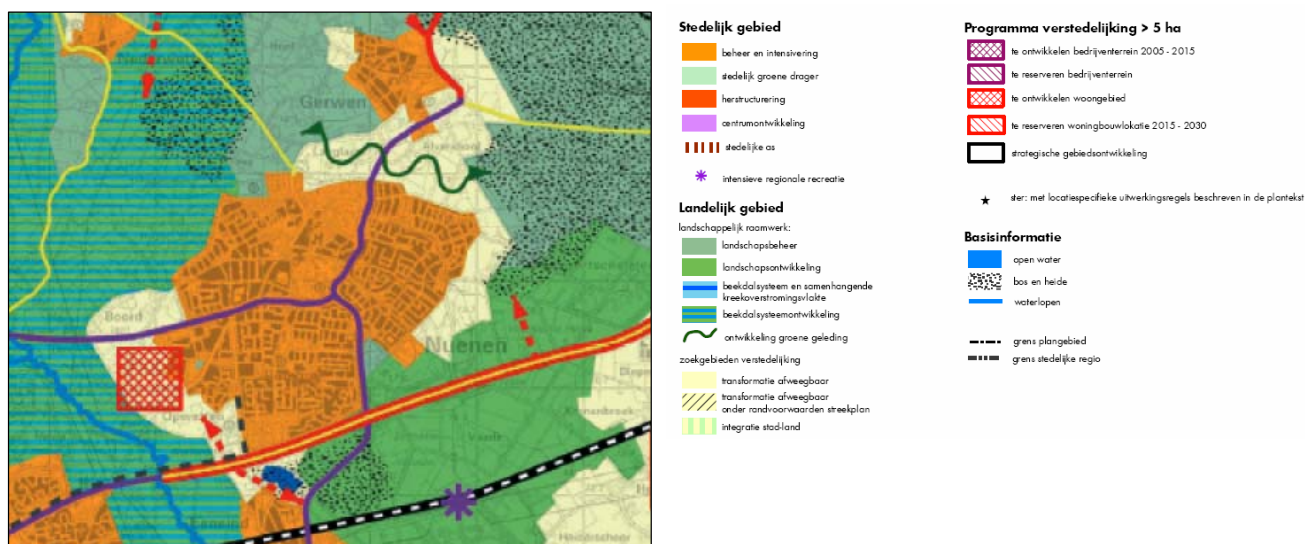
Met betrekking tot het plangebied wordt er in het RSP/PU uitgegaan van het ontwikkelen van een woongebied ten westen van Nuenen en tevens een beekdalsysteemontwikkeling van de Dommel. Bij de uitvoering van deze projecten worden de bovengenoemde algemene doelstellingen gehanteerd. Over de woningbouwlocatie Nuenen-West wordt in het RSP/PU het volgende gezegd:

"Voor Nuenen west geldt een bijzondere ontwerpopgave. De gestapelde cultuurhistorische waarden en natuurwaarden en de wat rafelige rand van Nuenen vormen hiervoor de aanleiding. Volgens het huidige Streekplan is hier sprake van een 'nee, tenzij' situatie. Gemotiveerd is om van de bestaande situatie af te wijken. Ontwikkeling van verstedelijking is daar in afweging met de cultuurhistorische waarden, instandhouding van het lint en goede landschappelijke inpassing door een fraaie dorpsrand uit te werken. Deze 'bescheiden' afronding is in te brengen in het landschapspark Noordelijk Middengebied. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met een mogelijk tracé van de BOSE-studie (Provincie Noord-Brabant, 2002)".

Het oorspronkelijke Masterplan, zoals dat is vastgesteld door de raad in december 2006, is gedeeltelijk in strijd met het provinciale beleid zoals verwoord in het RSP/UP. Het Masterplan bevat een strijdigheid met het provinciale beleid voor wat betreft de gebieden die voor woningbouw/uitbreiding van Nuenen zijn aangemerkt gelegen ten noorden van Boord, ten westen van de Vorsterdijk/Wettenseind en ten westen van Mulakkers. Deze gebieden maken echter geen onderdeel uit van het voorliggende plangebied.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het RSP/UP, waarin de gronden van het plangebied zijn aangewezen als "transformatie afweegbaar"/"te ontwikkelen woongebied". Bij de ontwikkeling van Nuenen-West is met name rekening gehouden met de natuur- en landschapswaarden verbonden aan het Dommeldal, waarbij alle geplande bebouwing ten westen van de Vorsterdijk ten opzichte van het Masterplan is geschrapt en een landschapszone ten oosten van de Vorsterdijk wordt gerealiseerd.

Om de ruimte voor deze landschapszone te kunnen realiseren gaat het stedenbouwkundig ontwerp ervan uit dat dicht op de Europalaan wordt gebouwd en dat richting de bestaande dorpsrand in een hogere bebouwingsdichtheid wordt gebouwd. Een ander om aan de randen een meer ontspannen bebouwingsdichtheid te kunnen waarborgen.



Figuur 2: uitsnede Regionaal Structuurplan

2.1.3 Gemeentelijk beleid

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

De toekomstvisie van de gemeente Nuenen geeft antwoord op de vraag 'waar de gemeente naar toe wil' en geeft inzicht in 'wat ons bindt'. Tevens wordt aangegeven langs welke weg die doelstellingen zijn te bereiken tot het jaar 2020.

Samenvatting toekomstvisie 2020

- Nuenen is een belangrijk onderdeel van de sterke regio rond Eindhoven;
- Nuenen is ook in 2020 een groene woongemeente;
- Nuenen blijft een kleinschalig dorp met cultuurhistorische waarde en de kerkdorpen houden hun eigen karakter;
- Het behoud van (de regio over) het buitengebied met de daarin liggende natuurgebieden als groene longen in het gebied tussen Eindhoven en Helmond;
- In Nuenen zijn de maatschappelijke voorzieningen en de sociale cohesie (= de gezamenlijkheid) tussen de inwoners bovengemiddeld;
- De leefbaarheid, veiligheid en tevredenheid van de bewoners en bedrijven in Nuenen zijn groot;
- Nuenen biedt een goed vestigingsklimaat voor kleine en middelgrote bedrijven;

- De Nuenense groeiopdracht tot zo'n 30.000 inwoners moet aansluiten op de huidige waarden van de gemeente;
- Nuenen is en blijft goed bereikbaar en streeft duurzaamheid, dus zuinig ruimtegebruik en milieubewustzijn, na;
- De inwoners en dus de gemeente zijn zelfbewust en trots op Nuenen en dragen dit uit.

Benodigde extra inspanningen per direct

De gemeente Nuenen moet op een geleidelijke manier met circa 2% per jaar groeien tot uiteindelijk circa 30 % in 2020. Om deze visie werkelijkheid te laten worden, zijn in ieder geval op de volgende punten extra inspanningen op korte termijn onder andere nodig:

- Op gang brengen woningproductie;
- Handhaven goede balans groen / rood, zowel op macroniveau als microniveau;
- Versterking van de centrumfunctie van Nuenen-centrum;
- Bedrijvenwerving;
- Voldoende welzijns- onderwijs- en zorgvoorzieningen;
- Vasthouden van de jongeren in de gemeente;
- Veiligheid;
- Vrijtijdsbestedingsmogelijkheden en recreatie;
- Duurzaamheid;
- Regiefunctie van de gemeente;
- Financiële positie van de gemeente;
- Regionale samenwerking (het motto is: Meer regionaal is beter voor Nuenen).

Actiepunten

Versterking van de woonfunctie door:

- bouw van in totaal 3.245 woningen tot 2030 voor alle doelgroepen; onder andere Sinti-, senioren- en starterswooneenheden;
- waarvan door herstructurering en gebruik inbreidingslocaties ruim 900 woningen;
- ontwikkeling van Nuenen-west met circa 2.200 woningen;
- groei van de bevolking tot circa 30.000 in 2030.

Behoud van het voorzieningenniveau door:

- behoud van bestaande sociaal/cultureel voorzieningenniveau met versterking profijtbeginnsel;
- maximaal 6 Brede Scholen in de wijken;
- versterking van Nuenen-centrum, tegengaan versplintering;
- behoud en versterking van het bestaande winkelareaal in het centrum, behoud of lichte versterking in Kernkwartier.

Behoud van een groene en veilige omgeving door

- zo min mogelijk aantasting buitengebied (groene mal) en stimuleren van de inrichting van de Ecologische Hoofdstructuur;
- goede inpassing van bovenlokale infrastructuur (BOSE);
- in principe geen uitbreiding van auto-infrastructuur, wel mogelijk ten behoeve van openbaar vervoer of langzaam verkeer;
- bevordering fietsverkeer voor ritten binnen de gemeente;
- een gedragen integraal veiligheidsbeleid.

2.2 Sectorale beleidskaders

In deze paragraaf is een opsomming gegeven van de relevante beleidskaders per (milieu)aspect. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de aspecten verkeer/vervoer, luchtkwaliteit, geluidhinder, natuur/ecologie, archeologie/cultuurhistorie, landschap, water, bodem en externe veiligheid. Voor zover niet opgenomen in dit hoofdstuk, zijn de relevante beleidsstukken bij de desbetreffende milieuparagraaf opgenomen.

2.2.1 Verkeer en vervoer

Nota Mobiliteit: van A naar Beter (2004)

De Nota Mobiliteit is een nationaal verkeers- en vervoersplan. In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeers- en vervoersbeleid beschreven voor de komende decennia.

De overheid wil de groei opvangen en zowel de bereikbaarheid, veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. De belangrijkste instrumenten hiertoe zijn: betere benutting van bestaande infrastructuur, prijsbeleid en uitbreiding van infrastructuur waar knelpunten blijven bestaan. Voor veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving zijn daarnaast normstelling en handhaving de belangrijkste instrumenten.

Ontwerp Provinciaal verkeer en vervoersplan 2006-2020 (2006)

In dit plan zoekt de provincie naar innovatieve en duurzame antwoorden op bereikbaarheids en verkeersintensiteit vraagstukken. Hierin staat in plaats van de infrastructuur, de reiziger centraal. Door middel van regionale samenwerking wil de provincie per gebied, op maat, een duurzame bereikbaarheid garanderen van deur tot deur.

Regionaal verkeers- en vervoersplan (RVVP) (2005)

Het RVVP is de regionale uitwerking van de globale lijn die uitgezet is in het provinciale verkeer en vervoersplan door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het hoofddoel van het RVVP is een verkeers- en vervoerssysteem dat optimaal bijdraagt aan de gewenste economische situatie door een verbeterde mobiliteit, in het bijzonder aan de regionale ambities, onder voorwaarde van een acceptabele leefbaarheid, verkeersveiligheid en ecologie. Deze uitwerking zit nog in de discussie en ontwikkelingsfase en is dus weinig gedetailleerd.

Trajectnota/MER BOSE¹

De BOSE studie is uitgevoerd door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Hierin zijn de bereikbaarheids- en leefbaarheidsproblemen onderzocht die zich concentreren aan de oostzijde van de stadsregio Eindhoven - Helmond. Het doel van de studie was het in beeld brengen van infrastructuuroplossingen in de vorm van een verbetering of uitbreiding aan het bestaande wegennet.

Op 23 juni 2005 is een voorkeursalternatief BOSE vastgesteld. Dit behelst het op korte termijn inzetten op benuttingmaatregelen en openbaar vervoer en vanaf 2010 aanleg van het voorkeurs tracé. Het in het voorkeursalternatief opgenomen tracé loopt vanaf Bokt, om Gerwen, ten oosten van Nuenen naar de A270. Vervolgens gaat het tracé over de A270, de Collse Hoefdijk en ten oosten van Geldrop naar de A67. Tevens is een parallel tracé opgenomen langs het Eindhovens kanaal om de knelpunten op de Geldropseweg/ Eindhovenseweg op te lossen.

Naast het vaststellen van het voorkeursalternatief heeft de Regioraad van de SRE gevraagd onderzoek te doen, in aanvulling op het voorkeursalternatief.

De werkzaamheden rondom het voorkeurs tracé zijn bevroren vanwege het Haalbaarheidsonderzoek Zuidoostvleugel BrabantStad, waarin op bovenregionaal niveau naar de infrastructurele oplossingen in het Zuidoosten van Brabant wordt gekeken. Aan de overige onderdelen van het uit 14 deelbesluiten bestaande voorkeursalternatief BOSE wordt wel doorgewerkt.

Haalbaarheidsonderzoek Bereikbaarheid Zuidoostvleugel BrabantStad

Sinds begin 2007 is in korte tijd een proces doorlopen om de bereikbaarheidsproblematiek van de Zuidoostvleugel van BrabantStad vanuit een geheel nieuwe invalshoek te benaderen. Daarmee is invulling gegeven aan de afspraken die met de Minister van Verkeer en Waterstaat gemaakt zijn op 4 oktober 2006 in het kader van de Netwerkanalyse BrabantStad. Concreet is toen afgesproken dat de regio binnen een halfjaar met voorstellen zou komen hoe de bereikbaarheidsproblemen van de regio zouden kunnen worden aangepakt.

Conform deze afspraak is eind 2006 de Haalbaarheidsstudie Zuidoostvleugel BrabantStad gestart. De betrokken bestuurders hebben op 17 april 2007 een akkoord bereikt over een samenhangend totaalpakket van voorstellen voor de bereikbaarheidsproblemen. Op 28 juni 2007 is de gemeenteraad van Nuenen akkoord gegaan met dit totaalpakket.

Onderdeel van het totaalpakket en relevant voor Nuenen is een nieuw voorkeurs tracé. Het nieuwe voorkeurs tracé loopt ten noorden van Nuenen-West in de vorm van een provinciale autoweg. Dit tracé dat min of meer parallel loopt aan het Wilhelminakanaal verbindt de N279 (Helmond-Veghel) ter hoogte van Laarbeek met de A50-A58 ter hoogte van Ekkersrijt. De exacte ligging van het uiteindelijke tracé is vooralsnog niet bekend. Indien alle partners het totaalpakket accorderen en de Minister dit pakket wil steunen met voldoende financiële middelen wordt daarmee tevens het voorkeurs tracé van het BOSE-besluit ingetrokken.

Nieuw VerkeersStructuurPlan (VSP)

Bij het opstellen van het nieuwe VerkeersStructuurPlan is uitgegaan van twee planjaren, namelijk 2020 en 2030. Het einddoel is een duurzame oplossing. Een dergelijke oplossing ligt echter niet alleen in Nuenense handen, maar betreft een regionaal probleem.

In eerste instantie lag deze regionale oplossing in het voorkeursalternatief BOSE, waarvan het voorkeurs tracé onderdeel uitmaakte. Deze tracé variant heeft echter nooit kunnen rekenen op brede steun vanuit de regio en had ook niet de voorkeur vanuit de gemeente Nuenen.

Het gemeentebestuur heeft het harde voornemen om het totaalpakket aan verkeersmaatregelen tijdig door te voeren. Voor het bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat daadwerkelijk doseringsmaatregelen worden genomen.

2.2.2 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De ontwikkeling Nuenen-West valt niet onder de genoemde gevallen (NIBM) en is derhalve nader onderzocht (zie § 6.6.)

2.2.3 Natuur / ecologie

Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

Deze richtlijnen zijn gericht op bescherming van planten en dieren en hun leefgebieden. Het beleid is gericht op het aanwijzen van te beschermen gebieden (speciale beschermingszones, afgekort sbz) en op de bescherming van soorten (ook buiten deze gebieden). Het soortenbeleid is in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet, het gebiedenbeleid in de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied behoort niet tot een speciale beschermingszone in het kader van deze richtlijnen.

Flora- en faunawet

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen niet van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. In de bijbehorende Algemene Maatregel van Bestuur zijn de beschermde soorten opgenomen in drie tabellen. Het zwaarste regiem van de wet geldt voor soorten van Tabel 3, de strikt beschermde soorten. Hiervoor is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets aan de wettelijke criteria nodig is. Voor vogelsoorten geldt altijd de uitgebreide toets. Voor de andere beschermde soorten (tabel 1 en 2) geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.

Voor het uitvoeren van daadwerkelijke inrichtingsmaatregelen kan in een later stadium wel een ontheffing nodig zijn, waarbij wordt getoetst aan het criterium of er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Verder geldt in het algemeen de eis, dat er zorgvuldig moet worden gehandeld. Indien er broedvogels aanwezig dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (vóór half maart en na half juli) plaats te vinden. In § 6.7 wordt hier nader op ingegaan.

Natuurbeschermingswet (1998)

De gebiedsbeschermende bepalingen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (Nbw 1998). In oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet in werking getreden. In de Nbw 2005 wordt een vergunningstelsel in het leven geroepen voor activiteiten in speciale beschermingszones. Om gebieden te beschermen stelt de eigenaar een beheersplan op, met als doel behoud of herstel van natuurschoon en / of natuurwetenschappelijk waarde (natuurmonument) of de instandhoudingdoelen (Natura 2000-gebied).

Structuurschema Groene Ruimte 2 (2003)

Het structuurschema Groene Ruimte (SGR) is een van de structuurschema's waarin de visie van het Rijk over natuur en landelijk gebied is vastgelegd.

De nota richt zich op het behoud, herstel en ontwikkeling van wezenlijke natuurlijke kenmerken en waarden. Daartoe wordt een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het leven geroepen, waarbij kerngebieden met elkaar verbonden worden door middel van ecologische verbindingzones. Zo nodig worden natuurgebieden ontwikkeld (natuurontwikkelingsgebieden). Het dal van de Kleine Dommel en Paaihurken (zuidzijde Nuenensbroek) maken deel uit van Ecologische Hoofdstructuur. Beide gebieden liggen buiten het plangebied. Alleen het dal van de Kleine Dommel grenst aan het plangebied.

2.2.4 Archeologie / Cultuurhistorie

Monumentenwet (1988)

Er bestaan twee categorieën, de (archeologische) monumenten en de stads- of dorpsgezichten. Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Door die bescherming wordt geprobeerd de historisch gegroeide structuur van een stad of dorp te handhaven. Voor de afbraak, wijziging of verwijdering van monumenten dient men een vergunning aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders.

Verdrag van Malta

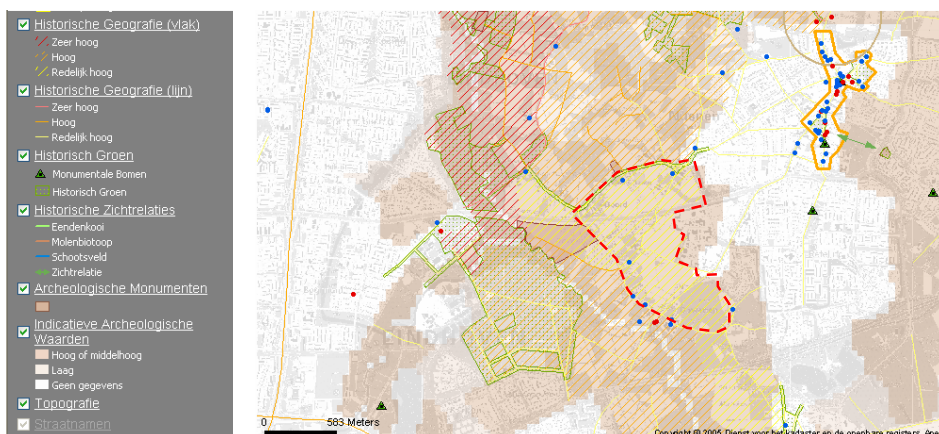
Veilig stellen archeologisch erfgoed binnen het plangebied. Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Ook op grond van nationale wetgeving wordt het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk beschermd.

Streekplan Noord-Brabant, cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de uitbreidingslocatie Nuenen-West opgenomen als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij ruimtelijke planvormingsprocessen voorwaarden worden gesteld om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Tevens zijn op deze waardenkaart de verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aangegeven, zoals de beplanting langs Boord en het driehoekig pleintje op de kruising Boord/Dubbestraat aangemerkt als historisch groen.

Hoe in het kader van onderhavig plan is omgegaan met de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden is beschreven in § 6.9 en 6.10.



Figuur 3: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

2.2.5 Landschap

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte stelt onder andere dat vroegtijdige aandacht voor de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp nodig is. Het (cultuur) landschap is een belangrijk uitgangspunt voor de (her) inrichting van Nederland.

Het nationaal beleid richt zich vooral op borging en ontwikkeling van de gebiedseigen kernkwaliteiten van (inter)nationaal waardevolle landschappen. Beleidsmatig wordt er naar gestreefd de identiteitswaarde en de (groene) gebruiksmogelijkheden van het landelijk gebied zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen.

De primaire verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het Nederlandse landschap ligt bij provincies. Een aantal bijzondere waardevolle gebieden en gebouwen is aangemerkt als nationaal landschap en/of opgenomen op de lijst van Werelderfgoederen van de UNESCO. Het plangebied ligt niet in een nationaal landschap en is tevens niet opgenomen op de lijst van Werelderfgoederen van de UNESCO.

2.2.6 Bodem

Wet bodembescherming

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen, oftewel: functiegericht saneren.

2.2.7 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (2004)

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Met de inwerkingtreding van dit Besluit is het Plaatsgebonden Risico (PR) genormeerd en is doormiddel van een buitenwettelijk oriëntatiewaarde en de wettelijke verantwoordingsplicht geregeld hoe om te gaan met het groepsrisico, waardoor in de ruimtelijke inrichting duidelijkheid wordt geschapen ten aanzien van de in acht te nemen veiligheidsafstanden tussen risicobron en kwetsbare bestemmingen. In § 6.5 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.8 Energie

Energiegebruik in de gebouwde omgeving draagt voor 40% bij aan het broeikaseffect, en is daarmee een belangrijke sector in de strijd tegen klimaatverandering. Europa en de Nederlandse regering hebben daarom aansluiting gezocht bij het Kyoto-protocol, en streven naar 20% CO₂-reductie in het jaar 2020.

De gemeente Nuenen sluit aan bij dit landelijke beleid. Voor Nuenen-West liggen er vanuit de omvang, ligging en planning van de locatie bijzondere kansen om aan die doelstellingen te voldoen. Om tot een verantwoorde keuze te komen voor de energieopties voor de locatie is een studie uitgevoerd om realistische energieopties te verkennen en uit te werken.

Energievisie Nuenen-West, Inventarisatie en uitwerking varianten

Op 28 juni 2007 is door de raad van de gemeente Nuenen c.a. de Energievisie Nuenen-West vastgesteld. Onderstaand is de samenvatting met conclusies en aanbevelingen opgenomen.

De gemeente Nuenen heeft de intentie vastgesteld om voor nieuwe ontwikkelingen in de gemeente te komen tot zo zuinig mogelijke woningen waarbij de energieprestatie 20% beter is dan Bouwbesluit (EPC maximaal 0,64 waar het Bouwbesluit 0,8 vereist is) en een CO₂-reductie van minimaal 20% (EPL van minimaal 7,2) en mogelijk beter.

Het is mogelijk om de klimaat ambitie van de gemeente te realiseren. Daarvoor is de medewerking van alle betrokken partijen bij de locatieontwikkeling nodig. Zowel maatregelen op woningniveau als op het niveau van de locatie en infrastructuur leiden tot de gewenste ambitie. Voor Nuenen-West leiden collectieve varianten tot betere milieuprestatie bij lagere investeringen dan de individuele varianten.

Uit het oogpunt van klimaatbeleid is de beste keuze een collectief systeem voor warmtelevering voor het grootste deel van de woningen en voorzieningen in combinatie met individuele maatregelen voor een beperkt aantal woningen.

De keuze voor een basispakket aan toekomstgerichte goedkope en comfortabele maatregelen in de woningen past hier goed bij, maar ook andere keuzes die leiden tot een energieprestatie op het niveau van het Bouwbesluit zijn mogelijk.

Het milieu is gebaat bij deze keuze. De CO₂-uitstoot daalt met 33% (variant warmtepompen; een energieconcept waarbij duurzame energie uit de omgeving wordt benut) tot zelfs 100% (variant biomassa warmte en elektriciteitsopwekking) afhankelijk van de keuze voor de opwekking. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de ambitie van de gemeente Nuenen c.a..

De energievoorziening is rendabel te exploiteren bij een productie van de energie met warmtepompen of met biomassa. Dit geldt zowel voor de gehele locatie als voor een gedeelte daarvan in het geval van warmtepompen.

De verkaveling is geschikt om zongericht ontwerpen en toepassing van actieve zonne-energie mogelijk te maken. De arcering van de woonmilieus geeft een goede basis voor die zongerichte verkaveling. De toepassing van lagetemperatuur verwarming en koeling in de woningen zorgen voor een goed binnenklimaat en comfort voor de bewoners.

3 Voorgeschiedenis

In dit hoofdstuk is in het kort de voorgeschiedenis geschetst van de besluitvorming rond de woningbouwlocatie Nuenen-West. In § 3.1 is ingegaan op het RSP/PU en het plan-MER. Een volgende stap in het proces bestond uit het opstellen van een stedenbouwkundig Masterplan voor Nuenen-West (beschreven in § 3.2). De laatste stap vóór het ontwerp bestemmingsplan was het besluit-MER, waarvan de conclusies zijn opgenomen in § 3.3.

3.1 Ruimtelijk Structuurplan en Plan - MER

Al geruime tijd wordt in de regio Eindhoven gezocht naar locaties voor nieuwe woningbouw. In 2002 is een voorgestelde gemeentelijke herindeling in de regio Eindhoven niet doorgegaan. De aanleiding voor het herindelingsvoorstel was vooral het ruimtegebrek voor nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen in de stad Eindhoven. De minister achtte het middel van herindeling echter niet de beste voor het oplossen van deze stedelijke problematiek in en rond Eindhoven. De minister heeft daarop de gemeenten opdracht gegeven om in samenspraak de problemen van Eindhoven in een niet-vrijblijvende samenwerking op te lossen.

In het zogenaamde Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR) zijn vervolgens afspraken gemaakt over het door de randgemeenten ontwikkelen van woningbouw- en bedrijvenlocaties. Het programma hiervoor is het bouwen van 11.000 woningen en het ontwikkelen van 250 hectare bedrijventerrein voor Eindhoven door de omliggende gemeenten. De afspraken zijn in maart 2005 vastgelegd in het convenant Stedelijk Gebied Eindhoven, ook wel het BOR-convenant genoemd. Het convenant is ondertekend door de besturen van de gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

In het BOR-convenant zijn afspraken gemaakt over het programma, inclusief een sanctie-methode, een financieringsfonds, en de bestuurlijke component. Monitoring van de afspraken is een belangrijk onderdeel van het convenant. Specifiek voor Nuenen is in het convenant een bouwopgave afgesproken van 230 en 1.270 woningen in respectievelijk de sociale en de vrije sector. Dit betreft de periode van 2010 tot 2030 en is exclusief de woningbouwopgave ten behoeve van de eigen aanwas. Daarnaast staan in het convenant ook afspraken voor het terugdringen van de scheefgroei in de verdeling van goedkope en dure woningen, het verbeteren van de bereikbaarheid van de regio en het creëren van hoogwaardige voorzieningen.

RSP/UP

In het RSP/PU is het deel van het verstedelijkingsprogramma van de regio, waarvoor geen ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied is, indicatief op de plankaart aangegeven binnen de zoekruimtes voor verstedelijking. Uitgangspunt voor de verdeling in het RSP/PU van de locaties over de gemeenten binnen de regio waren de eerder bestuurlijk vastgestelde aantallen te ontwikkelen woningen per gemeente in het BOR-convenant van maart 2005). Nuenen-West is in het RSP/PU aangegeven als te ontwikkelen woongebied in de periode 2010-2030.

De gemeente Nuenen c.a. is op basis van de binnen de regio gemaakte afspraken voornemens de komende jaren de uitbreidingslocatie Nuenen-West te ontwikkelen. Nuenen-West ligt tussen de stedelijke bebouwing van de kern Nuenen aan de oostzijde en het dal van de Dommel aan de westzijde. De eerste bouwactiviteiten in Nuenen-West zijn voorzien in 2010.

Plan-MER

Parallel aan de besluit-m.e.r.-procedure voor het bestemmingsplan in de gemeente Nuenen c.a. is een plan-m.e.r.-procedure doorlopen die is gekoppeld aan de herbevestiging van de aanwijzing van de regionale verstedelijkingslocaties in het RSP/PU (2004). Inmiddels is ook het plan-MER definitief gemaakt. Door de regio Eindhoven is besloten om de plan-m.e.r.-procedure te starten omdat in het uitwerkingsprogramma van het RSP/PU relatief weinig aandacht is besteed aan de milieuargumenten die van belang konden zijn voor de afweging van mogelijke woningbouwlocaties. In de plan-m.e.r. komt de verstedelijkingsopgave voor de hele regio aan de orde. De locatie Nuenen-West is één van de locaties die in de plan-m.e.r. wordt bekeken. De bedoeling van de plan-m.e.r. is om te bezien of er redenen zijn tot een partiële of periodieke herziening van het RSP/PU.

Op basis van de beschrijving van de effecten in het plan-MER is geconcludeerd dat op basis van natuur- en milieuargumenten er geen redenen zijn om één of meer van de onderzochte locaties niet in aanmerking te laten komen voor verstedelijking. De conclusie is dan ook dat er op basis van het plan-MER geen redenen zijn om de afspraken in het RSP/PU te herzien.

3.2 Masterplan Nuenen-West

Masterplan Nuenen-West

Tussen maart en oktober 2006 is een Masterplan opgesteld voor de nieuwe uitbreidingswijk Nuenen-West. Dit Masterplan is deels onder voorwaarde op 14 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Masterplan zijn de contouren van de nieuwe wijk aangegeven en zijn onder andere uitspraken gedaan over bebouwingsdichtheid, de plaats waar voorzieningen zoals scholen komen, hoe de wijk wordt ontsloten voor fiets, auto en openbaar vervoer, de waterhuishouding en locaties met groenontwikkeling. In het Masterplan zijn behalve Nuenen-West zelf ook de omliggende gebieden opgenomen. Dit laatste is nodig om een goede overgang van de wijk naar het groene buitengebied te bewerkstelligen, want Nuenen-West ligt te midden van waardevolle groene elementen, zoals het Dommeldal en het Nuenensch Broek. Het Masterplan vormt een basis voor de oplossingsrichtingen in de Besluit-m.e.r. Op basis van het Masterplan zijn in mei 2007 drie extra alternatieven ontworpen (zie § 3.3). Bij het opstellen van het besluit-MER is onder meer gebruikgemaakt van het Masterplan.

Besluit-MER

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie, zoals geprojecteerd in het Masterplan, is een m.e.r.-plichtige activiteit. De voorgenomen ontwikkeling omvat namelijk meer dan 2.000 woningen buiten de bebouwde kom. In het kader van het besluit over voorliggend bestemmingsplan moet daarom conform het Besluit m.e.r. 1994 (gewijzigd 2006) een zogenaamde besluit-m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Op basis van de uitgangspunten uit het Masterplan is ten behoeve van de MER een viertal realistische alternatieven/uitwerkingsmodellen opgesteld. Met behulp van deze alternatieven is milieu-informatie verzameld voor de belangrijke vragen die spelen bij Nuenen-West, namelijk: welke grenzen moeten worden aangehouden voor het plangebied, welke woningdichtheden verdienen in Nuenen-West de voorkeur en welk programma kan worden gerealiseerd.

In het besluit-MER zijn de alternatieven met elkaar vergeleken en beoordeeld op mogelijke effecten op natuur, landschap en milieu. Geconcludeerd is dat realisatie van 2.200 woningen in Nuenen-West met name effect heeft op de groene milieuthema's. Het gaat hierbij met name om ecologie, landschap en cultuurhistorie. Over het algemeen bestaat er weinig onderscheid tussen de verschillende alternatieven. Alternatief 3 in het besluit-MER (een compact, maar relatief dichtbebouwd alternatief) is hierbij onderscheidend vanwege de compacte manier van bouwen en het zuinige ruimtegebruik. In het besluit-MER is naast de vier alternatieven ook nog een meest milieuvriendelijk alternatief (MMA) en een voorkeursalternatief beschreven (VKA).

Relatie plan-MER -besluit-MER

Bij de beschrijving van het MMA in het plan-MER is ervoor gekozen om in Nuenen-West circa 1.500 woningen te realiseren vanwege de kwetsbaarheid van het beekdal van de Dommel aan de westelijke zijde van het plangebied. Voor de begrenzing van het plan MMA-kader is gekozen voor een beperktere ontwikkeling van Nuenen-West dan de voorkeursvariant (2.200 woningen) omdat de voorkeursvariant deels buiten het gebied valt waar transformatie afweegbaar is. Deels ligt het voorkeursalternatief van Nuenen-West in het gebied dat is gedefinieerd als 'beekdalsysteemontwikkeling' in de plankaart van de RSP.

Hierbij kunnen op basis van het nu voor Nuenen-West op locatieniveau uitgevoerde onderzoek kanttekeningen worden geplaatst. Het is correct dat het plangebied van het uiteindelijke voorkeursalternatief in het besluit-MER (in geringe mate) groter is dan het gebied dat in het RSP is gedefinieerd met 'transformatie afweegbaar'. Echter wat in het plan-MER niet is beschouwd is dat de buitenste randen van het voorkeursalternatief in dit besluit-MER Nuenen-West zijn gedefinieerd als groen, dan wel nieuwe landgoederen en dus goed aansluiten bij de gebieden die gedefinieerd zijn als 'beekdalsysteemontwikkeling'.

In de tweede plaats staat in het RSP/PU beschreven dat daar waar een woon-werkgebied grenst aan beekdalsysteemontwikkeling een rood met groen koppeling wordt verwacht. Doelstelling is om in directe samenhang met de ontwikkeling van verstedelijkingslocaties, groenontwikkeling te laten plaatsvinden. Bij voorkeur vindt deze groenontwikkeling plaats op of nabij de verstedelijkingslocatie. Hiervan is sprake in het voorkeursalternatief in het besluit MER woningbouwlocatie Nuenen-West.

De invulling van het voorkeursalternatief in het besluit MER geeft invulling aan deze gewenste ontwikkeling en ook de 2.200 woningen kunnen gerealiseerd worden zonder dat sprake is van tegenstrijdigheid met de uitgangspunten uit het RSP/PU.

Voorkeursalternatief (VKA)

Op grond van artikel 7.26 onder d. van de Wet milieubeheer (Wm) dient in het bestemmingsplan in ieder geval te worden vermeld (a) de wijze waarop rekening is gehouden met de in het MER beschreven gevolgen voor het milieu van de activiteit waarop het plan betrekking heeft en (b) hetgeen is overwogen omtrent de in het besluit-MER beschreven alternatieven.



Figuur 4: Voorkeursalternatief besluit-MER

In het besluit-MER is een voorkeursalternatief beschreven. Bij het kiezen van het voorkeursalternatief (VKA) is rekening gehouden met de uitkomsten van de verschillende alternatieven in de besluit-MER. Hierboven is het VKA opgenomen dat uitgaat van een hoge dichtheid tegen de bestaande dorpsrand van Nuenen en een lagere dichtheid in de 'bouwvelden' welke grenzen aan het landelijk gebied. Met een gele lijn is de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan weergegeven.

In het VKA wordt uitgegaan van twee verkeersaansluitingen op de Europalaan en twee aansluitingen op de Geldropse dijk om Nuenen-West te ontsluiten. Tevens is sprake van een clustering van de voorzieningen in het gebied dat wordt begrensd door de Europalaan in het noorden, het bedrijventerrein De Pinckart in het oosten en de Dommellaan in het westen.

Naar aanleiding van het MMA is voorgesteld om de bebouwingsdichtheid in het plangebied daar waar het kan op te hogen (tot gemiddeld 32 woningen/ha), zodat in de gebieden waar dit het meest gewenst is (aan de noord, zuid- en westrand) lagere dichtheden gerealiseerd kunnen worden (gemiddeld 10 won/ha). Op deze wijze kan een overgangszone worden gecreëerd richting het Dommeldal. Een lage dichtheid sluit immers beter aan op het open, landelijke gebied en tast tevens de daar aanwezige natuurwaarden minder aan.

Daarnaast pleit het VKA voor het beschermen en het handhaven van de bestaande oude linten en bebouwing. Het VKA beschermt deze linten door deze wegen uitsluitend voor langzaam en bestemmingsverkeer te reserveren. Ontsluiting van de woonvelden dient hier niet over plaats te vinden. Hiermee kan het bestaande karakter beter gehandhaafd worden.

Voor een volledige beschrijving van het VKA en de effecten wordt verwezen naar het besluit-MER.

Relatie besluit-MER - bestemmingsplan

Vanwege planperiode van het bestemmingsplan, de gewenste woonkwaliteit (zoals die onder andere kan worden afgemeten aan de woningdichtheid), de opgave van ruim 1.500 woningen in de periode tot 2020, en de fasering van de woningbouw in Nuenen-West is er voor gekozen om het bestemmingsplan niet te richten op het mogelijk maken van het gehele VKA zoals dat in het besluit-MER is beschreven. Vanwege de fasering en vanwege de milieuoverwegingen uit het besluit-MER is het plangebied in het bestemmingsplan kleiner dan het plangebied in het besluit-MER en is het totaal aantal woningen gemaximeerd op circa 1.500 in de periode tot 2020. Op het moment dat Nuenen-West verder wordt ontwikkeld, buiten de bestemmingsplangrenzen, dienen de vigerende bestemmingsplannen voor deze gebieden te worden gewijzigd. Op dat moment zal een hernieuwde afweging plaatsvinden van 'nut en noodzaak' in relatie tot milieuaspecten.

Het VKA dient evenwel als basis voor het bestemmingsplan. Het gebied waarop het bestemmingsplan van toepassing is, is, evenals het woningbouwprogramma, om bovengenoemde reden kleiner dan het VKA in het besluit-MER. De invulling van het plangebied in het bestemmingsplan komt op een enkele detailafwijking na, overeen met de invulling volgens het VKA.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat de gevolgen voor natuur, landschap en milieu als gevolg van het ruimtelijk besluit in het bestemmingsplan vergelijkbaar, niet anders en waarschijnlijk kleiner zijn dan als voorspeld op basis van het VKA in het besluit-MER.

3.3 Evaluatie

Wettelijk heeft het bevoegd gezag de verplichting om evaluatieonderzoek te (laten) verrichten als het besluit tot stand is gekomen met behulp van m.e.r. In het besluit-MER is een voorstel voor het evaluatieprogramma opgenomen. Dit is in het bestemmingsplan overgenomen.

Voor de realisatie van Nuenen-West kan de m.e.r.-evaluatie verschillende doelen dienen, namelijk:

- het invullen van (voor de besluitvorming essentiële) leemten in kennis - dit is in dit geval niet aan de orde;
- het waarborgen dat de realisatie plaatsvindt volgens de gestelde doelen en de voor de besluitvorming gehanteerde uitgangspunten;
- het vergelijken van de daadwerkelijk optredende milieugevolgen met de in het MER/Bestemmingsplan voorspelde gevolgen (monitoring milieugevolgen).

Aandachtspunten bij de monitoring van de milieugevolgen zijn:

- de effecten van (mogelijke) veranderingen in waterhuishouding als gevolg van de realisatie van Nuenen-West, met name gericht op Nuenensch Broek en het Dommeldal;
- de mogelijke effecten op ecologische waarden en relaties in het plangebied en het Dommeldal;
- een analyse van de effecten op landschap en cultuurhistorische elementen tijdens en na realisering;
- de ontwikkeling van het verkeer en het openbaar vervoer. Naast de woningbouwopgave is ook voorzien in verkeersbeperkende maatregelen. Het verdient te aanbeveling om de ontwikkeling van de verkeersbelasting te monitoren en te evalueren of de verkeersbeperkende maatregelen het gewenste effect hebben gehad.

projectnr. 1907-168773
24 april 2008

Toelichting
Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West



4 Beschrijving en analyse plangebied

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied Nuenen-West. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de verschillende ruimtelijke kaders van Nuenen-West.

4.1 Ontstaansgeschiedenis

De locatie Nuenen-West is van oudsher uitermate geschikt geweest voor bewoning, met name de zone direct ten oosten van het Dommeldal. De relatief hoge zandrug hier zorgde voor een droge plaats nabij water. Samen met de volop aanwezige bossen waren alle randvoorwaarden voor bewoning aanwezig. Er zijn op deze zandrug dan ook aanwijzingen gevonden voor min of meer continue bewoning vanaf circa 15.000 jaar geleden.

De meeste vondsten zijn gedaan langs Boord tijdens de aanleg van de Europalaan. Hier zijn vuurstenen werktuigen gevonden van rondtrekkende jagers uit de Vroege en Midden Steentijd (tot circa 7.000 jaar geleden) en aardewerk uit de IJzertijd (800 tot 50 v. Chr.), Romeinse Tijd (1^e en 2^e eeuw na Chr.) en Vroege Middeleeuwen (ca. 500 tot 1.000 na Chr.).

Ook langs de Soeterbeekseweg (ook gelegen op de hoge zandrug) zijn vondsten uit verschillende perioden bekend, waaronder Midden-Steentijd en Romeins.

Elders in het plangebied zijn minder vondsten gedaan. Het gebied achter (ten oosten) van de zandrug en het Dommeldal zelf zijn naar verwachting lange perioden van de geschiedenis te nat geweest voor bewoning.

Uit de Prehistorie, Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen zijn waarschijnlijk geen ruimtelijke sporen in het landschap achtergebleven. Mogelijk dat de wegen op de hoge zandrug, Boord en Soeterbeekseweg hun oorsprong hebben in deze vroege perioden van de geschiedenis, maar dit is niet met zekerheid te stellen.

Late Middeleeuwen 1000 tot 1500

Na een afname van bevolking in de Vroege Middeleeuwen (door vernatting, mogelijk ook door sociale onrust), neemt in de Late Middeleeuwen het bevolkingsaantal weer toe. In het zoekgebied Nuenen-West ontstaan langs en nabij de Dommel diverse gehuchten als Boord, Opwetten, Wettenseind, Nuenen en buiten het plangebied Soeterbeek, Gerwen, Eeneind.

De eerste vermelding van Nuenen in documenten dateert uit 1225, maar vermoedelijk bestaat de nederzetting al vanaf het begin van de 12^e eeuw. Vanaf 1200 wordt de Abdij van Sint-Truiden bezitter van de gronden rondom Nuenen en begint de ontginning van vruchtbare gronden langs de Dommel. In 1300 (op Sint Barbaradag) verleent Hertog Jan II van Brabant de inwoners van Nuenen het gebruik van gemeenschappelijke gronden (hei, hooiland en moeras). Dit is een stimulans in de ontginning en ontwikkeling van het gebied Nuenen(-West).

Er worden her en der grote hoeven gesticht met eromheen kleinere boerderijtjes, van waaruit landbouw wordt bedreven.

Rondom de boerderijen en hoeven ontstaat het (Brabantse) zandgronden typische patroon van weidegronden en hooilanden in en langs het beekdal, akkers op de flanken en hogere delen van het beekdal en dekzandlandschap en gemeenschappelijke gronden (o.a. heide) op de hoogste en droogste delen van de dekzandrug.

Weilanden en akkers worden omgeven door houtwallen, hakhoutbosjes en bomen. De akkers worden opgehoogd met (potstal)mest waardoor de karakteristieke esdekken of bolle akkers ontstaan. Lokaal ontstaan kuilen door zandwinning (basis voor de potstalmest), leem- en turfwinning.

Boord ontwikkelt zich als een langgerekt lint van boerderijen. Wettenseind ontwikkelt zich als een verzameling boerderijen rondom een plaatse, een driehoekig gemeenschappelijk stuk grond. Opwetten wordt een kern met een watermolen ("Opwettense watermolen"), een kapel ("Sint Antonius"), een slotje ("Kasteel van Nuenen") en later een brouwerij. Langs de Vorsterdijk en de Soeterbeekseweg vestigen zich een aantal hoeves, zoals de hoeve Vorswijck en de hoeve Ten Dommelen.

In de 14^e en 15^e eeuw is Nuenen (en haar kernen) een zogenaamd hertogsdorp en maakt het onderdeel uit van de Heerlijkheit Nuenen.

1500 - 1800

Vanaf 1659 is Nuenen een statendorp. Vooral in de 16^e en 17^e eeuw heeft het gebied veel te lijden van diverse oorlogen. Vermoedelijk zijn alle oorspronkelijke hoeves en boerderijen in deze eeuwen afgebrand en verdwenen. Landerijen blijven lange tijd braak liggen en worden na beëindiging van de oorlogshandelingen opnieuw verdeeld.

1800-1900

Vanaf 1810 wordt Nuenen (inclusief Boord en Opwetten) een gemeente. Belangrijk ruimtelijk aspect uit de 19^e eeuw is de verharding van de wegen (zie ook verder) en de aanleg van het spoor tussen Eindhoven en Venlo in de tweede helft van de negentiende eeuw. Langs het spoor wordt ter hoogte van Eeneind, direct ten zuiden van het zoekgebied, een station gebouwd. Om het station ontstaat eind 19^e eeuw / beging 20^e eeuw een typische stationsnederzetting met (nog resterende) boerderijen, woningen, fabrieken en een kerk. In 1875 verwoest een grote brand een groot deel van de boerderijen in Opwetten.

1900-nu

Vanaf het begin van de 20^e eeuw breidt Nuenen zich uit. Kernen en linten rondom Nuenen worden verdicht. Dit geldt met name voor Opwetten en Eeneind. De hoofdkernen Nuenen, Gerwen en Nederwetten blijven evenwel gescheiden van elkaar. Vooral na 1950 groeit Nuenen snel, daarbij het landelijk beeld volgend, en worden aan de westzijde van de oude kern een aantal nieuwe wijken gebouwd. Boord, Boordseweg en Soeterbeek blijven lange tijd onveranderd en worden relatief beperkt verdicht.

4.2 Landschappelijk kader

In het Masterplan Nuenen-West is de gelaagdheid van het landschap als vertrekpunt genomen. Door de onderliggende condities van het landschap als basis te nemen voor de hoofdropzet van de nieuwbouwwijk, kan deze zich duurzaam verankeren aan het bestaande.

Laag 1: geomorfologie en historische occupatie

Nuenen-West kenmerkt zich door twee geomorfologische hoofdeenheden, te weten de beekdalbodems van de Grote en Kleien Dommel met daaromheen de dekzandgronden.

Reliëf

De hoogteverschillen tussen dalbodem en dekzanden en tussen de hoge en lage delen in het dekzand zijn zichtbaar in het landschap. Met name langs de Vorsterdijk en ten noorden van Boord is dit reliëf duidelijk.

Op een lager schaalniveau bestaan cultuurhistorische hoogteverschillen ter plaatse van de bolle akkers.

Water

Naast de Dommel komen in nagenoeg het hele plangebied, langs de lagere delen, greppels voor binnen het plangebied. Kenmerkend voor het gebied zijn de greppelstructuur langs de historische linten zoals bijvoorbeeld langs Boord. In natte periodes zijn ze watervoerend. Het gebied ten noorden van Boord is nat, omdat de lemige ondergrond voor een slechte ontwatering zorgt. Hier ligt een krans van sloten rondom Boordse Heuvel. Met name de tak die door de weilanden tussen de Geer en de Helsestraat loopt, is goed zichtbaar vanwege het flauw aflopende reliëf.

Naast deze lijnen, die gerelateerd zijn aan het historische occupatiepatroon zijn er nog twee opvallende stedelijke waterstructuren:

- Langs de Europalaan lopen afwateringssloten;
- Langs de Panakkers loopt de singel.

Historische occupatie

Op de hoge gronden en op de hoge overgangen van hoog naar laag zijn van oudsher de bewoningskernen gevestigd:

- Nuenen op de brede vlakte in nabijheid van vochtige gronden langs de Hooidonkse Beek;
- In de band van noord naar zuid lopen de ruggen en opduikingen parallel aan de Dommel. De oude bewoningskernen (Soeterbeek en Opwetten) liggen dicht op de rand van het beekdal;
- Nuenen is via een waaivormig patroon van veldwegen verbonden met de kernen langs de Dommel. Boord met zijn oude bewoningskernen, die zijn terug te voeren op de Romeinse tijd, is een bijzondere lijn. Hij loopt vanaf Soeterbeek langs een hoge rug die dwars op het dal afbuigt naar het oosten, kruist vervolgens een vochtige laagte en is via een fijnmazig patroon van veldwegen (de huidige Voirt, Boordseweg en Weverstraat) verbonden met Nuenen.

Kenmerkend voor de historische occupatie is ook het verschil in grondgebruik tussen de hogere en lagere gronden. De drogere zandgronden zijn van oudsher open gebieden met akkers met vaak opbollende esdekken. De vochtige gronden zijn veel kleinschaliger, van oudsher in gebruik als weilanden omgeven door hagen, houtwallen en bomen.

Laag 2: infrastructuur

De tweede laag van het landschap wordt gevormd door de infrastructuur van wegen, spoorlijnen en waterwegen. Het historische routepatroon is gebaseerd om de geomorfologische onderlegger en kenmerkt zich door het netwerk van flauw slingerende paden, veldwegen en routes over de hogere delen van het landschap. Karakteristiek zijn de knooppunten waar de driehoekige plaatsen zijn ontstaan. De natte delen, met name ten noorden van Boord, zijn nauwelijks ontsloten.

Naast het historische wegenpatroon wordt het plangebied sterk bepaald door moderne grootschalige infrastructuur. De Europalaan als hoofdentree voor Nuenen, de A270, de spoorlijn Eindhoven-Venlo en het Eindhovens Kanaal doorsnijden het Dommeldal en het dekzandlandschap waardoor het dal opgedeeld is geraakt in deelgebieden. De infrastructuurle lijnen vormen aanzienlijke barrières binnen het plangebied. Daarnaast hebben zij het historische netwerk onderbroken.

Tot slot behoort de van noord naar zuid lopende bundel hoogspanningslijnen aan de westzijde van het plangebied tot de laag infrastructuur.

Laag 3: occupatie

Het oude dorp Nuenen is via het historische patroon van veldwegen, linten en plaatsen en de vele relictten uit het agrarische verleden, nog steeds onlosmakelijk verbonden met het landschap. De jongere westelijke woonwijken zijn hier zorgvuldig in ingepast.

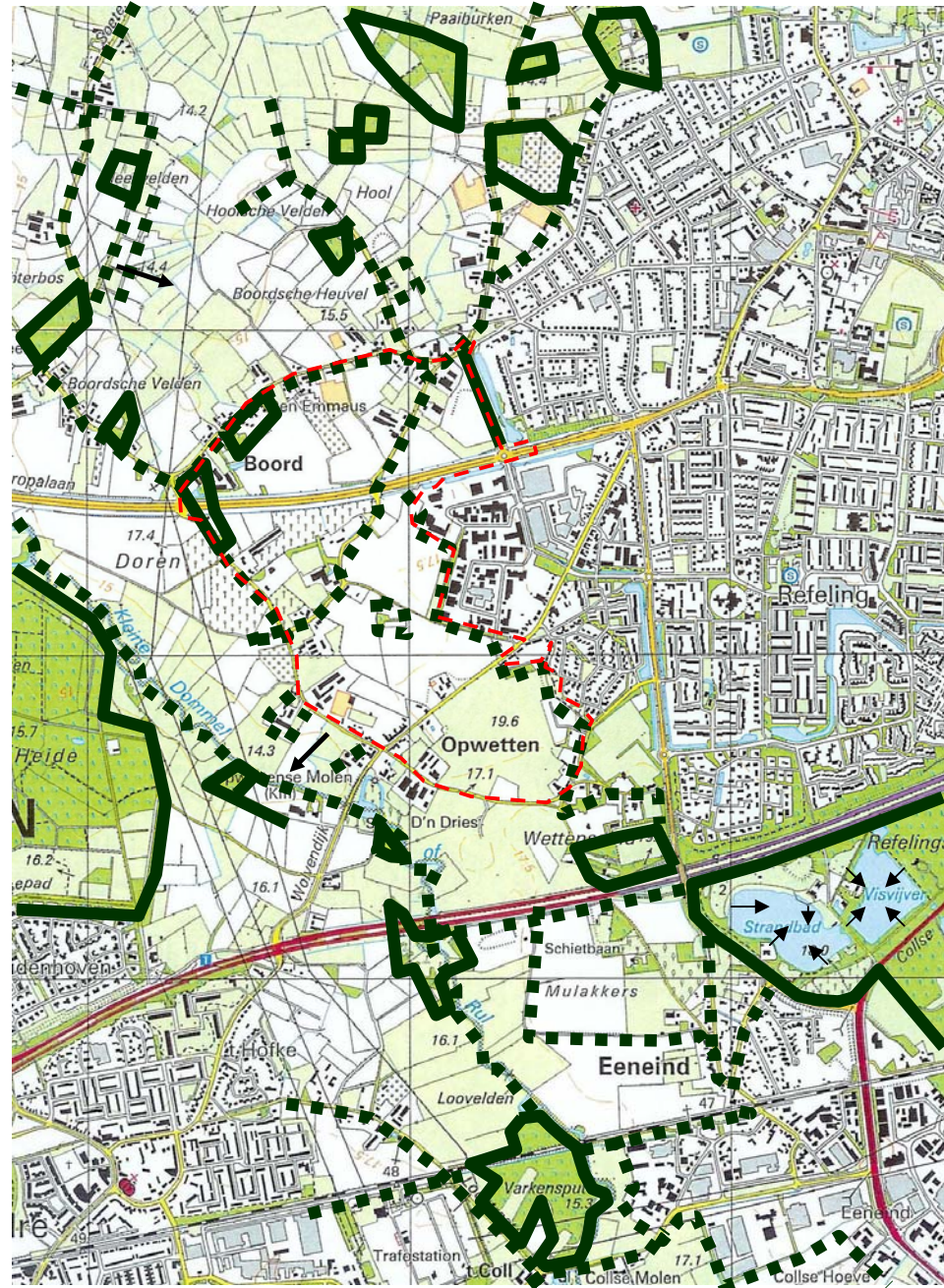
De linten en oude veldwegen zijn de belangrijkste dragers van het buitengebied. Het plangebied Nuenen-West is onderdeel van het Belvédèregebied Dommeldal. Hiervoor geldt speciale aandacht voor het versterken en benutten van de cultuurhistorische waarden.

4.3 Groen

In het hele gebied liggen groenstructuren, variërend van dichte gesloten bospercelen tot open bomenrijen langs wegen en erfafscheidingen. De belangrijkste structuren zijn weergegeven in figuur 5 op de volgende pagina.

Ten westen van de Dommel ligt de Lage Heide, een groot en gesloten bosperceel. Tussen de Dommel en Nuenen liggen daarnaast diverse kleinere bosperceeltjes, waarvan Varkensput in het zuiden het grootste is. De bospercelen "breken" het agrarisch landschap. De meeste lijnstructuren in het gebied (wegen, waterlopen) worden begeleid door open groenstructuren, hetzij door bomenrijen, zoals de meeste historische wegen, hetzij door struweel, zoals de Dommel en een aantal waterlopen. Diverse huiskavels van boerderijen zijn omgeven door groen dat dient als erfafscheiding.

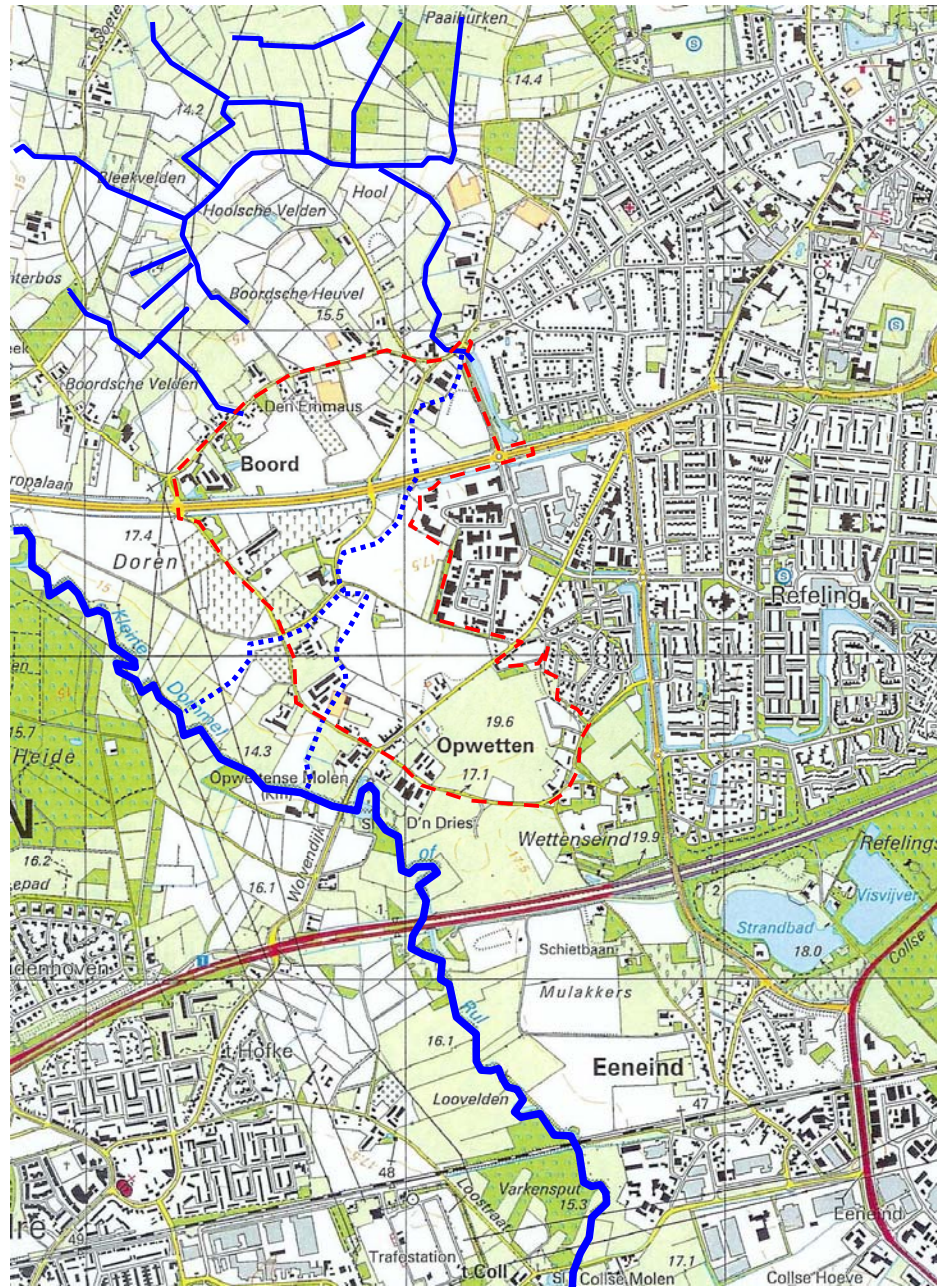
De erfafscheidingen variëren van oude houtwalstructuren tot moderne heggen en coniferenhagen. De woonwijken van Nuenen zijn over het algemeen door groen afgeschermd van het buitengebied, waardoor ze niet hinderlijk beleefbaar zijn vanuit het landschap. Uitzondering is bedrijventerrein De Pinckart ten zuiden van de Europalaan. De meeste groenstructuren komen voor langs het Dommeldal en ten noorden van Boord.



Figuur 5: belangrijke groenstructuren Nuenen-West

4.4 Water

Behalve de Kleine Dommel of Rul, die deels langs het plangebied loopt, liggen met name ten noorden ervan, diverse waterlopen. De belangrijkste lopen zijn weergegeven in figuur 6. Dat het noordelijk deel relatief veel waterlopen telt, is niet verwonderlijk: het is, naast het Dommeldal, het laagst gelegen deel van Nuenen-West en heeft door een lemige opbouw last van relatief hoge grondwaterstanden. De kransstructuur van waterlopen is een karakteristieke waarde voor het gebied. De waterlopen zijn vaak niet of nauwelijks herkenbaar in het gebied: het zijn smalle sloten met nauwelijks water en afgeschermd door begroeiing.

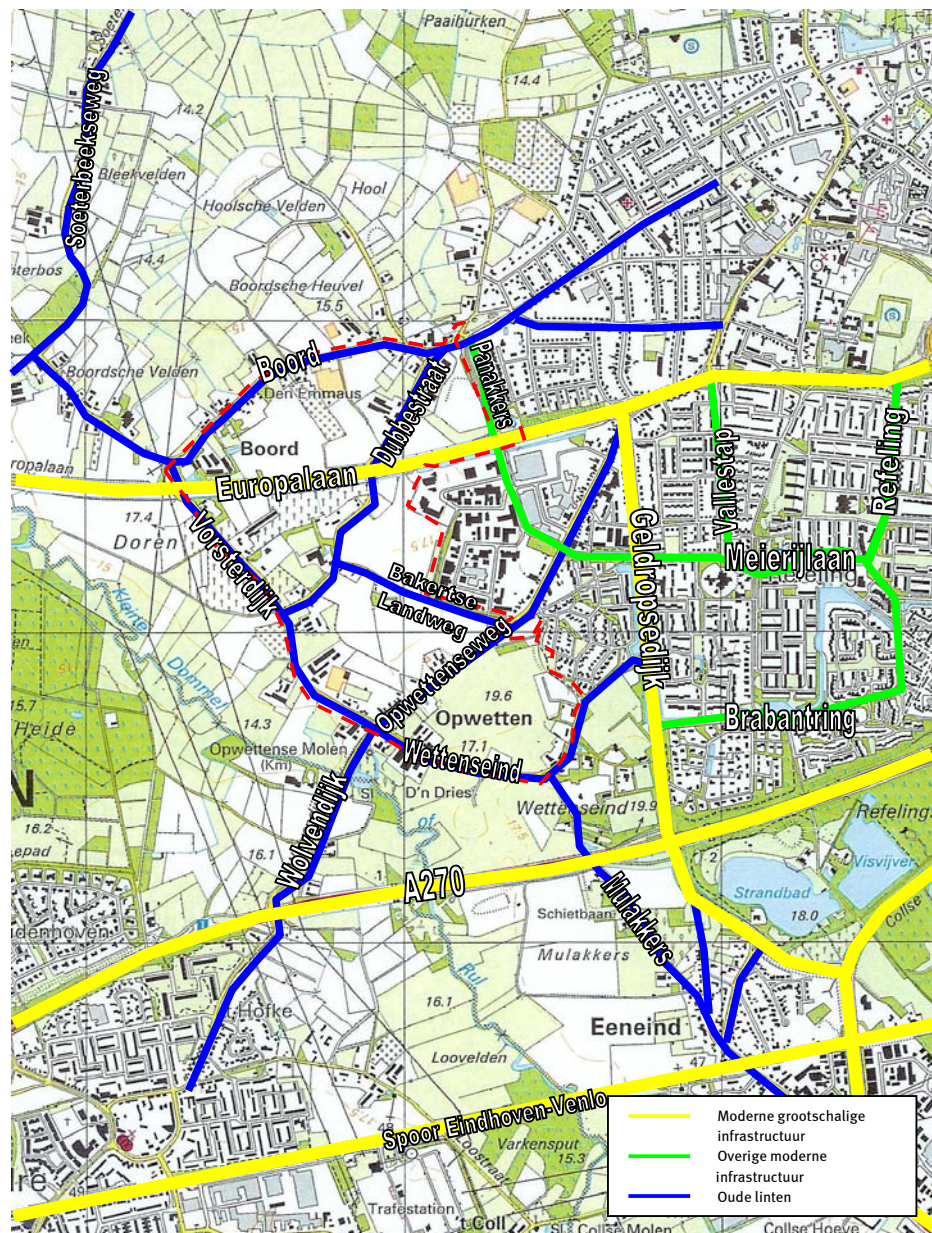


Figuur 6: belangrijkste waterlopen Nuenen-West

Ten noorden van het plangebied ligt het natuurgebied Nuenensch Broek en ten westen van het plangebied ligt het Dommeldal. Het Nuenensch Broek en het Dommeldal zijn in het provinciale beleid beide aangewezen als natte natuurparels. Daarmee zijn de gebieden één van de meest waardevolle natuurgebieden in Brabant. Rondom beide gebieden zijn beschermingszones/ attentiegebieden aangegeven. De zone bij het Nuenensch Broek ligt direct noordelijk van de Boord. De beschermingszone van de Kleine Dommel omvat het grootste deel van het plangebied ten zuiden van de Europalaan. Alleen een paar kleine gebieden direct ten westen van de huidige bebouwing van Nuenen liggen niet in een beschermingszone. Binnen deze beschermingszones is specifieke aandacht voor water benodigd, waarbij de minimale eis is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. In de waterparagraaf (§ 6.8) wordt hier nader op ingegaan.

4.5 Infrastructuur

Het wegenpatroon binnen en rondom Nuenen-West wordt bepaald door enerzijds de historische linten en anderzijds door de moderne grootschalige infrastructuur. Oude linten zijn onder andere Boord, Opwettenseweg en Vorsterdijk. De grootschalige infrastructuur wordt gevormd door de Europalaan als hoofdentree voor Nuenen, de A270 en de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Deze infrastructuur heeft de historische linten onderbroken. Figuur 7 toont de huidige verkeersstructuur binnen en rondom Nuenen-West.



Figuur 7: wegen Nuenen-West en omgeving

5 Ontwikkeling Nuenen-West

5.1 Uitgangspunten Nuenen-West

De planvorming voor Nuenen-West is gestart met het opstellen van een Masterplan voor het hele plangebied. In het Masterplan zijn de grote lijnen van het plan uiteengezet op basis van de wensen van de gemeenteraad. In het plan is onder andere aandacht voor het precieze uitbreidingsgebied, de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de overgang van stad naar land.

Uitgangspunten voor het Masterplan

Onderstaande uitgangspunten hebben centraal gestaan bij het opstellen van Nuenen-West:

1. Mooie balans tussen dorp en natuur: maak gebruik van het schitterende landschap dat het plan omgeeft. Zorg voor mooie 'natuurlijke balans' (verweving) tussen dorp en landschap;
2. Duurzame dorpsrand: maak de nieuwe uitbreiding aan de randen zorgvuldig af;
3. Eén Dommeldal: herstel de natuurlijke samenhang in het Dommeldal;
4. Nieuwe natuurwaarden: verrijk het Dommeldal met nieuwe natuurlijke elementen;
5. Openleggen buitengebied: maak het landschap toegankelijk;
6. Koesteren cultuurhistorie: de rijke (cultuur)historie van het gebied krijgt een prominente plaats in het plan;
7. Gedifferentieerde woonmilieus: afwisseling in woonmilieus als belangrijk kenmerk van 'dorps' leven;
8. Goede verkeerafwikkeling: bereikbaar en veilig in een goed woonmilieu.

De doelstelling voor de uitbreiding Nuenen-West is om de woningen te realiseren in een *ruime, groene, 'dorpse' en gevarieerde setting*.

5.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Bij het uiteindelijk opgesteld stedenbouwkundig plan zijn de grondbeginselen gebruikt van het Masterplan. Samen met het bestemmingsplan wordt een Beeldkwaliteitplan vastgesteld: 'Nieuw Dorp voor Nuenen'. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en ongebouwde omgeving van Nuenen-West. Het geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Het beeldkwaliteitplan stelt kaders en biedt inspiratie aan de ontwerpers. Het beeldkwaliteitplan vervult ook een rol als toetsingskader.

5.2.1 Historie

Het huidige plangebied, gelegen tussen de Dommel en de westrand van Nuenen kent een rijke geschiedenis. Reeds 15.000 jaar geleden is men begonnen met zich in meer en mindere mate te vestigen in het gebied. Een aantal zeer kenmerkende structuren in de vorm van oude linten zoals Boord, Dubbestraat, Bakertse Landweg, Opwettenseweg, Vorsterdijk en het Wettenseind zijn alle lange tijd in het gebied aanwezig. Ook het buurtschap Opwetten met zijn kenmerkende watermolen is vanaf de late middeleeuwen in het gebied aanwezig.

Een direct resultaat van deze rijke geschiedenis is de aanwijzing van een aantal monumenten in het gebied die een weerslag zijn van de rijke cultuurhistorie.

5.2.2 Gebiedskenmerken

De aanwezigheid van Dommel en Dommeldal, de structuur van de oude linten met zijn karakteristieke bebouwing en de kenmerkende positie van het buurtschap Opwetten vormen dan ook een eerste laag in het nieuwe plan. Het gebied is een onderdeel van het typische Brabantse zandlandschap met een onderscheid in twee deelgebieden:

1. Het beekdal van de kleine Dommel

Een kenmerkend beekdal met oorspronkelijk beemdgronden (hooi- en weilanden). De percelering staat haaks op de weg met hier en daar nog een fragment van een houtsingel. Het reliëf is nog goed zichtbaar en de Dommel meandert nog enigszins door het dal. Het gebied heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis met bijzondere bebouwing zoals de Opwettense molen en is tevens opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De huidige ecologische kwaliteit is echter beperkt door de aanwezigheid van intensieve vormen van landbouw (zoals laagstam fruitgaarden en maïsakkers). Tevens bevinden zich in het Dommeldal een aantal grootschalige bedrijven, gelegen langs het Wettenseind. De skyline van het Dommeldal wordt gedomineerd door de aanwezigheid van hoogspanningsmasten. Het geheel is potentieel zeer aantrekkelijk maar heeft zeker een actieve landschappelijke interventie.

2. De bolle akkercomplexen Opwetten – Boord – Nederwetten

Aaneengesloten oude bolle akkercomplexen met kenmerkend golvend esdek, steilranden en zandplaten. Oude buurtschappen als Boord en Opwetten met typerende lintbebouwing en plaetsen (driehoekige weiden) aan de randen. Het gebied heeft een historisch wegenpatroon (Vorsterdijk, Boord/Boordseweg, Wettenseind).

Het gebied is in gebruik een mix van agrarisch gebruik, landelijk wonen en typische dorpsrand programma's zoals een tuincentrum en een hoveniersbedrijf.

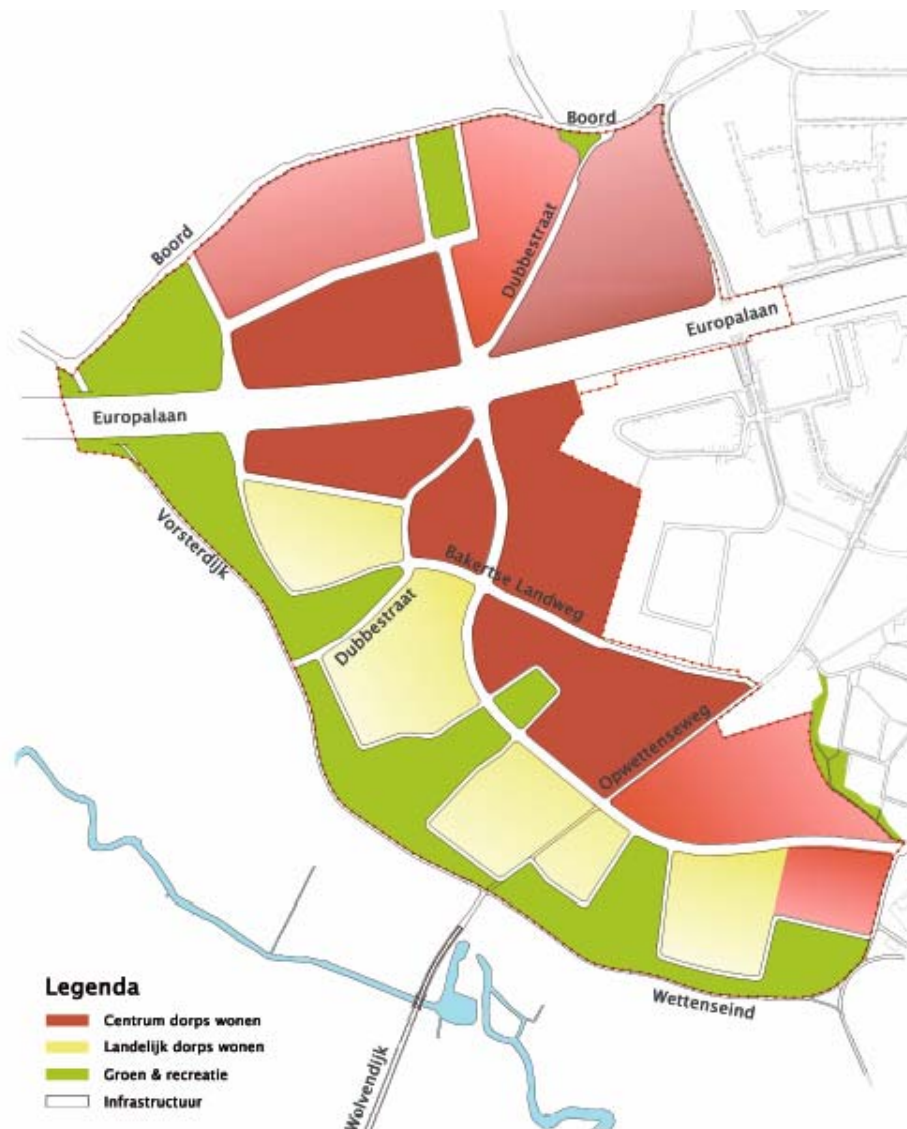
De hoogtes in het gebied laten een gradiënt zien van een relatief hoog gelegen dorpskern van Nuenen naar het lager gelegen Dommeldal. In het microreliëf is het opvallend dat de oude linten relatief hoger zijn gelegen en delen van de akkers juist lager zijn gelegen. Dit microreliëf vormt de basis voor het systeem van de afwatering van het oppervlaktewater in het gebied. Daar waar het gebied relatief laag is worden groene ruimtes gemaakt die zo worden ontworpen dat zij een substantieel deel van de waterberging kunnen opnemen.

5.2.3 Visie

De identiteit die nagestreefd wordt in Nuenen-West is een 'eigentijdse dorps stedenbouw met een regionaal karakter'.

De Dommel en het Dommeldal dienen daarbij als belangrijkste oriëntatie en identiteit, waarbij een gelaagde opbouw vanuit de rand van het dorp wordt bereikt:

1. het Dommeldal als natuurgebied;
2. een lineair park grenzend aan het Dommeldal;
3. ruim dorps wonen in lage dichtheden langs het park;
4. compact dorps wonen dicht tegen de kern.



Figuur 8: Opbouw Nuenen-West

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



Figuur 8a: Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Waterstructuur

Integratie van waterhuishoudingsstelsel met wateropvang en berging in het lineaire park langs de Dommel. De structuur van groene wiggen en van blauwe verbindinglijnen tussen de dorpsuitbreiding en het buitengebied, levert een stedenbouwkundige structuur op. Het plangebied wordt er door geleed in herkenbare deelgebieden en er ontstaat een vervlechting van rood en groen. Door deze vervlechting ontstaan fraaie woonlocaties, waarbij veel woningen op de groengebieden kunnen worden georiënteerd.

Groenstructuur

De landschappelijke hoofdstructuur van het plan is gericht op het Dommeldal. De introductie van een lineair park aan de rand van het Dommeldal met aantal groene gebieden die tot ver in het nieuwe woongebied reiken zorgt voor een optimale beleving van het landschap. Nuenen-West is hiermee verankert met het landschap.

Naast de aanwezigheid van de grote groenzones aan de randen zijn de profielen van de dorpswegen groene dragers in het gebied: de Europalaan als statige dorpslaan met vier rijen bomen van de 1^e categorie en de dorpsstraten afwisselend met ½ rijen bomen van de 1^e categorie. Daar waar waardevolle bomen/groenstructuren reeds aanwezig zijn zoals langs en bij de Boord en langs het Wettenseind zullen deze worden opgenomen in de totale groenstructuur.

Aanvullend op de groene hoofdstructuur zal de landschappelijke kwaliteit in de meer verdichte gebieden tevens worden bepaald door de aanwezigheid van de erven/pleinen die vaak centraal in de woonbuurten zijn gelegen. Deze informele ruimtes zullen ook van bomen worden voorzien. In de lagere dichtheden zal hier en daar een groen grasveld met bomen het groene karakter versterken.

Lineair park

De grote groene ruimtes aan de rand van het gebied (het lineaire park) bepalen voor het grootste deel de recreatieve waarde van het gebied. Zij zullen dan ook divers worden geprogrammeerd. Ten zuiden van de Europalaan, langs de Vorsterdijk, is de groene ruimte ingericht als openbaar park met bijbehorende speelgelegenheden. De ruimte is hier groot genoeg om een potje te kunnen voetballen. In het gebied rond Opwetten staan langs de Vorsterdijk een aantal aantrekkelijke historisch waardevolle gebouwen. Deze worden opgenomen in het plan. Rondom deze gebouwen zullen de klein overgebleven groene gebieden worden ingericht met een semi-openbaar karakter. Te denken valt hier aan een kinderboerderij, een speeltuin of een kinderdagverblijf. Het groene gebied langs het Wettenseind zal weer worden ingericht als openbaar park.

Ten noorden van de Europalaan zijn de groene gebieden niet meer aaneengesloten maar opgedeeld in een gebied op de kop van Boord waar een nieuw 'landhuis' de sfeer bepaald en het groene gebied als de tuin van het landhuis kan worden gezien. Langs de Boord zal midden in het noordelijk gebied een grote ruimte tevens kunnen gebruikt als speelveld. Bestaande 'plaatsen' aan de oostkant van de Boord zijn opgenomen in het ontwerp.

Recreatieve routes

Een belangrijke kwaliteit van het lineaire park is dat het is opgenomen in een groter recreatief netwerk. De Vorsterdijk en het Wettenseind zullen niet langer een doorgaande route zijn voor het autoverkeer maar uitsluitend een beperkte functie krijgen ten behoeve van de ontsluiting van aldaar aanwezige woningen/ recreatieve functies. Deze wegen, en ook de overige linten die door het gebied lopen zoals de Dubbestraat en de Bakertse landweg, krijgen een rustig verkeersbeeld en zullen voornamelijk gebruikt worden door

fietzers. De wegen worden hiermee onderdeel van het landschappelijk ensemble van Dommeldal en lineair park.

Oriëntatie en randen

Om het succes van het lineaire park te waarborgen zijn de randen vastgelegd met een woonpad. Op dit woonpad oriënteert zich de nieuwe bebouwing in de gebieden met de lagere en hogere dichtheden. Het lineaire park en de groene gebieden ten noorden van de Europalaan krijgen hiermee automatisch een adres en zijn prominent aanwezig. Met name de sociale veiligheid van de groene gebieden is hiermee gewaarborgd.

Eigen sfeer met stevige groenstructuur

Het lineaire park is weliswaar voor een groot deel gekoppeld aan het Dommeldal. De inrichting ervan is echter veel meer gericht op het recreatieve gebruik ervan. De identiteit van dit gebied zal worden versterkt door de aanplant van een robuuste bomenstructuur in contrast met het Dommeldal waar het streefbeeld veel meer wordt bepaald door open weides met houtsingels.

Bebouwing

Het regionale karakter van het plan komt niet alleen tot uiting in de structuur die is gericht op het Dommeldal maar ook op de manier van bouwen. Een belangrijke inspiratiebron hiervoor is gevonden in de typische verschijningsvorm van de Oost-Brabantse boerderij. Deze langgerekte bouwvorm met grote kap geldt als archetypen voor de uit te werken bouwvormen.

De setting van bebouwing is informeel van karakter met verspringende rooilijnen, verschillende dak- en goothoogtes en een afwisselende kaprichting. Daarmee wordt de identiteit van de linten en daarmee de identiteit van de bouwvelden versterkt.

De bebouwingsclusters met hogere dichtheden (compact dorps wonen) hebben ieder een openbare ruimte met een intieme waarde: het dorpsplein. Deze openbare ruimten blijven vrij van parkeren en lenen zich voor verblijfsgebruik, waaronder speelruimten en speelvoorzieningen.

Bebouwingsaccenten

In het gebied zijn vier accenten van bijzondere waarde geïntroduceerd: het landhuis, het klooster, de dorpsschool en het hofje. De accenten markeren belangrijke posities in het plan zoals de entree van het dorp (het landhuis), de binnenplaats (het klooster), het kruispunt (de dorpsschool), het park in het dorp (het hofje).

De stedenbouwkundige accenten in het plangebied staan niet op zichzelf, maar zijn een onderdeel van het totale dorps ensemble. In het plangebied komen twee soorten accenten voor: de bijzondere gebouwen en de appartementencomplexen.

De bijzondere gebouwen hebben een vorm die is afgeleid van gebouwen die vaak in en om dorpen voorkomen. Zo zijn er het landhuis, de dorpsschool, het klooster en het hof.

Het landhuis ligt op de grens van het plangebied in de groene hoofdstructuur. Het betreft hier een bijzondere kavel die is opgespannen tussen de Europalaan en Boord. Het landhuis markeert hier de entree van het dorp. De positie van het landhuis is zodanig gekozen dat het een vrijliggende positie heeft tussen de Europalaan en Boord en tevens in de zichtlijn staat van de oost-west gelegen dorpsstraat ten noorden van de Europalaan.

Op deze manier kan er rondom het landhuis een collectieve tuin worden aangelegd, waarin ook een deel van de waterberging is opgenomen. Het landhuis bestaat uit zo'n tien appartementen in twee verdiepingen met kap. Door de markante positie heeft het gebouw twee voorkanten: één richting het Dommeldal en één richting de dorpsstraat.

Het klooster ligt midden in één van de grootste woonvelden met een hoge dichtheid ten noorden van de Europalaan. Het betreft hier een appartementengebouw in twee tot drie verdiepingen met kap. Het oriënteert zich nadrukkelijk op, en is onderdeel van, het centraal gelegen erf / plein in dit woonveld.

De dorpsschool is opgedeeld in een aantal volumes die vlak bij elkaar zijn gelegen, in het woonveld tussen het bestaande bedrijventerrein en de nieuwe dorpsstraat. Het meest markante deel van het programma wordt gevormd door de VMBO school die is gelegen op de hoek van de dorpsstraat en de Europalaan of in de directe nabijheid daarvan. Dit gebouw, uitgevoerd in drie lagen met kap positioneert zich zo nadrukkelijk mogelijk aan het nieuwe plein op de Europalaan en is daardoor ideaal aangesloten op het openbaar vervoer. De brede school is opgedeeld in twee volumes van twee lagen met kap. Zij zijn geïoriënteerd op de centraal gelegen openbare ruimte van dit woonveld.

Het hof ligt langs de dorpsstraat precies op de plek waar het lineaire park tot diep in de bebouwing doordringt. Het omsluit en beëindigt hier de parkruimte. Het hof wordt uitgevoerd in drie lagen met kap.

Naast het realiseren van de bijzondere bebouwing is er de mogelijkheid tot het realiseren van kleine appartementencomplexen in twee bouwlagen met kap. Deze zogenaamde 'Maison Grange' komt voor op zo'n 27 locaties. De locaties zijn afgestemd op de stedenbouwkundige context, waarbij de meeste locaties zich bevinden in de gebieden met de hogere dichtheden. De grootste concentratie van de 'Maison Grange' bevindt zich langs de Europalaan (elf locaties). Daarnaast bevinden zich vijf locaties langs de dorpsstraat. Deze begeleiden de straat op een informele manier. Twee locaties bevinden zich op een strategische plek: op de kop van het groene veld in het noordelijk gebied en bij de entree van de wijk langs de Opwettenseweg. Ook langs de groene hoofdstructuur bevinden zich drie locaties op de plek waar deze ruimte naar binnen komt.

De laatste zes locaties bevinden zich aan de centraal gelegen dorpspleinen / erven in de woonvelden. Het totale ensemble van de 'Maisons Grange' is informeel en subtiel opgenomen in het totale stedenbouwkundige patroon.

5.3 Functionele karakteristiek

5.3.1 Wonen

In het besluit-MER is een onderbouwing opgenomen voor de woningbouwopgave in de gemeente Nuenen c.a.. Daarbij wordt onder andere ook verwezen naar het plan-MER voor de regionale opgave. De totale opgave voor Nuenen is gebaseerd op een opgave voor de eigen behoefte en een opgave voor de regio. De woningbouwopgave voor Nuenen-West bedraagt voor de periode tot 2030 in totaal 2.200 woningen. Hiervan zijn ongeveer 1.500 voor de regio en 700 voor de eigen behoefte van de gemeente Nuenen c.a.

In Nuenen is de afgelopen jaren een achterstand ontstaan bij de bouw van nieuwe woningen. Na de voltooiing van de wijk Nuenen-Oost heeft de gemeente jaren niet kunnen bouwen. Om de achterstand in te lopen heeft de gemeente het project Ruimtebalans gestart. Daarin zijn alle woningbouwlocaties (ook de inbreidingslocaties) opgenomen.

Van de totale opgave van in totaal 2.200 voor Nuenen-West is er in eerste instantie -in de periode tot 2020- behoefte aan woningen voor de eigen gemeentelijk opgave. Tot 2020 bedraagt de opgave derhalve ruim 1.500 woningen, waarvan 700 voor de eigen behoefte en 800 voor de regio.

Het woningbouwprogramma voor Nuenen-West is gebaseerd op de *Woonvisie 2005+*, *Bouwen voor elk wat wils*. Deze geeft het beleidskader voor de periode 2005-2014 met een doorkijk tot 2030. In de woonvisie zijn de uitgangspunten vastgelegd over:

- de afspraken met de Stadsregio over de woningbouwproductie (2.200 woningen voor Nuenen-West);
- de verhouding tussen eigen behoefte en het aandeel van Nuenen-West, dat bestemd is voor de regionale markt;
- de procentuele verdeling tussen vrije sector en sociale woningbouw;
- de realisatiefasering voor de periode 2010-2015;
- uitgangspunten voor specifieke woningbouwcategorieën, zoals Sinti-, senioren- en starterswooneenheden.

Onderstaand zijn de belangrijkste aspecten op het gebied van de woningbouwprogrammering en -verdeling uiteen gezet.

Fasering

Vanwege het bouwprogramma (1.575 woningen) en de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) is de gemiddelde bouwstroom 150 woningen per jaar. Vooralsnog lijkt een fasering van 200 woningen per jaar in de eerste 5 jaar en daarna 100 woningen per jaar, in verband met de opstart van het project, inclusief de voorzieningencluster haalbaar. Met deze fasering zullen naar verwachting en met het oog op de BOR-afspraken voldoende (zelfs een extra capaciteit aan) woningen worden gerealiseerd.

Woningbouwprogramma

In figuur 9 is het indicatieve woningbouwprogramma weergegeven. Het gaat om een programma dat voor een groot aantal doelgroepen is bestemd. Naast de gezinnen zijn éénpersoonshuishoudens, jongeren/starters, senioren en bijzondere groepen, zoals gehandicapten, belangrijke doelgroepen. De gemeente streeft naar een woningdifferentiatie in de volgende klassen:

koop/huur sociaal BASIS (< 163.500)** 14%

Deze categorie is, als onderkant van het sociale segment, deels bestemd voor jonge starters op de woningmarkt, die deze woningen als opstap gebruiken naar het reguliere/duurdere segment. Naar verwachting komen deze woningen na verloop van tijd weer vrij voor nieuwe starters. Het beleid, vastgelegd in de Woonvisie 2005+, is erop gericht om deze woningen duurzaam beschikbaar te houden voor deze doelgroep. Voor het overige deel zullen dergelijke woningen langduriger bewoond gaan worden door bewoners met lage inkomens, die naar verwachting geen groei zullen doormaken op de woningmarkt. Het zwaartepunt komt te liggen bij grondgebonden woningen, maar ook niet grondgebonden woningen zullen in deze woningbouwcategorie worden gerealiseerd.

koop/huur sociaal DUUR (163.500-186.000)* 16%

Dit is het grootste aandeel in de sociale sector en kent een groot aantal doelgroepen: ouderen, die kleiner gaan wonen, zorgbehoevenden, gezinnen en eenpersoonshuishoudens. Het zwaartepunt komt te liggen bij grondgebonden woningen, maar ook niet grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd. De verwachting is dat de doorstroming in deze categorie, mede door de realisatie van duurdere categorieën, relatief groot zal zijn.

koop/huur vrije sector BASIS (186.000-320.000)* 31%

Het grootste aantal woningen zal naar verwachting binnen de categorie koop/huur vrije sector BASIS worden gerealiseerd. Deze klasse biedt de mogelijkheid om gedifferentieerd te bouwen. Zowel appartementen, als rij-, eind en twee-onder-één-kapwoningen zijn binnen deze categorie denkbaar. De doelgroep zal voornamelijk bestaan uit gezinnen. Deze categorie kent een relatief beperkt aandeel niet grondgebonden woningen. Ook in deze categorie zal de doorstroming naar verwachting groot zijn.

koop/huur vrije sector MIDDELDUUR (320.000-450.000)* 23%

In deze categorie worden met name twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd, waarin voornamelijk gezinnen en senioren kunnen wonen. In deze categorie komen tevens een aantal kavels ter beschikking. Daarnaast is er ruimte voor een aantal (luke) appartementen.

koop vrije sector DUUR (>450.000)* 16%

In het duurste segment van de vrije sector zullen met name kavels beschikbaar komen, deels ook overige grondgebonden woningen en een beperkt aantal luke appartementen.

De prijs categorieën zijn gekoppeld aan de Regionale begrippenlijst wonen van het SRE.

Figuur 9 Indicatief woningbouwprogramma (100% = 1.560 woningen)

	koop/huur sociaal BASIS (< 163.500) **	koop/huur sociaal DUUR (163.500-186.000) *	koop/huur vrije sector BASIS (186.000-320.000) *	koop/huur vrije sector MIDDELDUUR (320.000-450.000) *	koop vrije sector DUUR (>450.000) *	TOTAAL
niet grondgebonden	5%	3%	4%	2%	1%	15%
grondgebonden	9%	13%	27%	18%	5%	72%
kavels	0%	0%	0%	3%	10%	13%
TOTAAL	14%	16%	31%	23%	16%	100%

* Jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-prijsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen.

** Jaarlijks bepaald door VROM in het kader van ISV2.

Dit indicatieve woningbouwprogramma wijkt op een aantal punten af van het woningbouwprogramma dat in het oorspronkelijke Masterplan Nuenen-West is opgenomen. Het gaat met name om de volgende wijzigingen.

- In het indicatieve woningbouwprogramma is geen onderscheid gemaakt tussen huur en koop. In de praktijk vervaagt dit onderscheid. Als koopwoning ontwikkelde woningen kunnen uiteindelijk als huurwoning de markt op gaan, terwijl huurwoningen later alsnog verkocht kunnen worden. Het onderscheid huur/koop is daarnaast niet essentieel voor de bestemmingsplanfase.
- Een ander verschil met het woningbouwprogramma uit het Masterplan is de nadere onderverdeling in het sociale segment naar een categorie “basis” en een categorie “duur”, waarmee uitdrukking wordt gegeven aan het belang van bijvoorbeeld de ontwikkeling van starterwoningen.
- Het laatste verschil met het woningbouwprogramma uit het Masterplan is de indicatie van het aantal te realiseren kavels binnen het programma.

Het woningbouwprogramma is indicatief. Dat wil zeggen dat afwijkingen mogelijk zijn. De te bouwen woningen moeten kunnen voorzien in de woningvraag, zoals die zich in de toekomst zich zal voordoen. Het programma moet ook mogelijkheden bieden voor kwalitatieve wensen en specifieke vraag van ouderen, gehandicapten en lage inkomens. Ook marktontwikkelingen kunnen hierin een rol spelen.

Er wordt naar gestreefd om de zorgwoningen dicht bij de voorzieningen en openbaar vervoer te situeren. De afstand is afhankelijk van het type zorgbehoevende.

De niet-grondgebonden woningen (totaal 15%) worden hoofdzakelijk in de clusters rondom de voorzieningen gerealiseerd. Hiermee kunnen op korte afstand relatief veel (senioren- of zorg-) woningen profiteren van de voorzieningen.

De verdeling tussen de grondgebonden woningtypen (vrijstaand/tweekapper/rij) is vooralsnog onbekend. Uit het indicatieve woningbouwprogramma, blijkt wel dat er naar verwachting voor 85% grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd. Ongeveer 40% wordt gerealiseerd in de categorie middeldure en dure koop. Dit programma zal naar verwachting tot een relatief groot aandeel halfvrijstaande en vrijstaande woningen leiden. De wens om rondom de voorzieningen een hogere dichtheid te realiseren en in de eerste clusters het aandeel sociaal relatief hoog te houden, leidt ertoe dat het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen meer aan de rand van het gebied gerealiseerd moeten worden. Dit biedt de mogelijkheid om aan de randen een meer ontspannen bebouwing te realiseren.

Sociaal aandeel

Het is van belang dat in de looptijd van het bestemmingsplan een belangrijk deel van de sociale sector ten behoeve van de BOR-afspraken wordt vastgelegd. De raad heeft op 29 maart 2007 ingestemd met een uitbreiding van de prioriteiten binnen de ruimtebalans-projecten, waarmee het aantal sociale woningen dat in de BOR-periode van 2010 tot en met 2014 in Nuenen-West dient te worden gerealiseerd op 198 komt. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde bouwstroom van 150 woningen per jaar. Vanwege het feit dat er naar verwachting in de eerste 5 jaren een bouwtempo van 200 woningen per jaar zal worden aangehouden, wordt in deze periode een hoger aantal woningen in de sociale sector gerealiseerd. Hierbij wordt het aandeel van 30% sociaal in elk bouwtempo als minimum gehandhaafd. De extra woningen in de sociale sector zijn woningen, die toekomen aan de prestatie van de gemeente ten behoeve van de sociale sector in het kader van de BOR-periode 2014-2030.

Woningdichtheid

De woningdichtheid (gemiddeld 10-11 won/ha woongebied lage dichtheid, gemiddeld 26-34 won/ha hoge dichtheid) is een resultante van de stedenbouwkundige visie en uitwerking. Daarnaast heeft de wens om gestapeld of meer sociaal te bouwen invloed op de woningdichtheid. Dit principe leidt, als gevolg van de verwachte verdeling van de grondgebonden woningtypen over het plangebied, tot een hogere dichtheid rondom de voorzieningen en een lagere aan de rand van het plangebied.

Bestaande woningen

De bestaande woningen in het plangebied, voorzover aangeduid, worden opgenomen binnen het uitwerkingsgebied, waarmee de juridisch planologisch situatie wordt bevroren tot het moment dat het bestemmingsplan is uitgewerkt. Het is de bedoeling dat het merendeel van de bestaande woningen behouden blijft, maar de precieze begrenzing zal ten tijde van de uitwerking van de plannen exact worden bepaald.

Bijzondere woonvormen

Binnen de uit te werken bestemming "Woongebied I - Uit te werken" is het ook mogelijk dat er voor bijzondere doelgroepen huisvestingsmogelijkheden zijn. Dit betreft onder andere één of twee clusters met een totaal van 15 wooneenheden gerealiseerd bedoeld voor standplaatszoekende (Sinti). De locatie voor Sinti wordt gedacht aan de Pannakerse Veldweg. Daarnaast vallen ook andere bijzondere woonvormen zoals gezinsvervangend tehuis binnen de mogelijkheden.

5.3.2 Voorzieningen en detailhandel

Het stedenbouwkundig programma van eisen voor Nuenen-West bevat een aantal voorzieningen welke mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming "Woongebied I - Uit te werken". De voorzieningen dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in het gebied dat wordt begrensd door de Europalaan in het noorden, het bedrijventerrein De Pinckart in het oosten en de Dommellaan in het westen. Het voorzieningenpakket dat gerealiseerd zal worden, bestaat uit de volgende onderdelen.

Brede schoollocatie

De voorkeur gaat uit naar één brede schoollocatie met de volgende onderdelen:

- a. *Twee basisscholen*
Voorlopig uitgangspunt is een totale omvang van 28 lokalen met een oppervlakte van circa 4.930 m².
- b. *Binnensportaccommodatie basisonderwijs*
Voor de twee basisscholen is er één gymlokaal nodig in 2016 en afgerond twee in 2026. De binnensportaccommodatie voor het basisonderwijs wordt gecombineerd met die van het VMBO. De sportvloerafmeting van een gymzaal bedraagt 23 bij 13 m en de zaal moet een obstakelvrije hoogte hebben van 7 m. Dit om de multifunctionaliteit te waarborgen.
- c. *Peuterspeelzaal*
De peuterspeelzaal heeft een totaal gebruiksoppervlak binnenruimte van 130 m² inclusief speelzaalruimte (maximale groepsgrootte 20 kinderen).
De speelplaats buiten heeft een oppervlakte van 125 m².
- d. *Kinderopvang*
Voor de ruimte voor kinderopvang wordt uitgegaan van 4 groepen dagopvang en 4 groepen buitenschoolse opvang. Het bruto vloeroppervlak van het gebouw bedraagt 1.150 m². De omvang van het buitenterrein en de parkeervoorzieningen bedragen respectievelijk 550 m² en 400 m².

e. *Wijkcentrum*

Het wijkcentrum maakt onderdeel uit van de brede school en/of de VMBO-locatie. Het wijkcentrum is bedoeld als ontmoetingsruimte voor de wijk en biedt ruimte aan een scala aan sociaal-culturele activiteiten. Indien een koppeling wordt gelegd met de VMBO-locatie is medegebruik (avondgebruik) interessant.

Het bruto vloeroppervlak van het wijkcentrum bedraagt 560 m². De buitenruimte (entree en parkeervoorzieningen) zal afhankelijk van de bezoekersaantallen worden bepaald op basis van verkeersnormen.

Onderdeel van het wijkcentrum vormt de jongerenhuiskamer. De jongerenhuiskamer krijgt een bruto vloeroppervlak van 460 m², verdeeld over een opvangruimte, recreatieruimte, spreekkamer, kantoor jongerenwerk, vergaderkamer / vrijwilligersruimte / jongereninformatiepunt en overige ruimten, exclusief parkeren en fietsenstalling.

VMBO, inclusief binnensportaccommodatie

De norm voor het totale terreinoppervlak voor de VMBO-locatie bedraagt 11.971 m², waarvan totaal 5.008 m² is bebouwd (3.643 m² school en 1.365 m² gymnastiek²).

De oppervlakte van het onverharde terrein bedraagt 5.053 m² bestaande uit verharde buitenterrein (880 m²), buitenruimte sport verhard (1.600 m²), fietsenstalling (1.298 m²), parkeerterrein (1.250 m²), containers (25 m²) en groen en verkeer (1.410 m²).

Bestaand benzinestation (Europalaan 2)

Het bestaande benzinestation (Europalaan 2) blijft behouden, maar in het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zal het LPG-vulpunt verplaatst moeten worden dan wel moeten worden gesaneerd. Derhalve maakt het benzinestation onderdeel uit van het bestemmingsplan (zie ook § 6.5).

Distributie-planologische verkenning Nuenen-West

In het kader van het Masterplan voor Nuenen-West is een distributie-planologische verkenning³ uitgevoerd naar de mogelijkheid om een winkelvoorziening in dit plan op te nemen. Uitkomst van de verkenning is om geen winkelvoorziening op te nemen in het Masterplan Nuenen-West. Geadviseerd wordt om met gebruikmaking van het nieuwe draagvlak in te zetten op een zo sterk mogelijke ontwikkeling van het hoofdwinkelcentrum van Nuenen.

5.3.3 *Bedrijvigheid*

In het plangebied wordt geen ruimte gereserveerd voor nieuwe bedrijvigheid. Uitzondering hierop zijn het kattenpension aan Boord 9, de bed&breakfastlocatie op Boord 39, de reparatie-/kantoorruimte aan Boord 39 en de detailhandel aan de Opwettenseweg 197. Verkoop van eigen producten en dergelijke kunnen ook tot de

² het hanteren van de verschillende scenario's heeft invloed op de binnensportaccommodatie (1.100 leerlingen is 3 zaaldelen, 600 leerlingen is 1,6 zaaldelen). De 3 gymzalen worden in de vorm van 1 sporthal gebouwd in combinatie met de 2 gymzalen voor het basisonderwijs.

³ Distributie-planologische verkenning 'Nuenen, winkels in west?', RE-Visie, 12 juni 2007.

mogelijkheden behoren indien deze geen belemmeringen opwerpen voor de nieuwbouwontwikkelingen.

Daarnaast is nieuwe bedrijvigheid toegestaan in de vorm van 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten'. Deze moeten onder bepaalde voorwaarden mogelijk blijven binnen de woonbestemming zoals gebruikelijk in Nuenen, waarbij de systematiek van het bestemmingsplan Nuenen-Zuid als leidraad wordt gebruikt.

De mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten wordt als relevant onderscheid gehanteerd 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' zijn in beginsel rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' zijn mogelijk via een vrijstelling. Gedacht moet worden aan activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

5.3.4 Groen en recreatie

Het groen in de wijk zal bestaan uit de groene landschapszone met de zogenaamde groene wiggen en wordt voornamelijk gecombineerd met de blauwe functies. De inrichting van de groene wiggen kan variëren van een speeltuin tot een trapveld. In ieder geval zijn geen functies toegestaan die strijdig kunnen zijn met de waterbergende functie (wadi's) die deze gebieden krijgen toebedeeld.

Speelruimte

Het Rijk geeft als uitgangspunt bij de realisatie van nieuwe locaties dat circa 75 m² groen (inclusief recreatie, speelmogelijkheden en trapveldjes) per woning wordt gerealiseerd (Bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Nota Tijd voor Sport – Bewegen, Meedoen, Presteren). Uitgangspunt is de bespeelbaarheid van de woonomgeving door voldoende achtertuinen, informele en formele speelruimten voor de te onderscheiden leeftijdscategorieën (0-5, 6-11 en 12-18). Bij de uitbreiding van Nuenen-West wordt de landelijke adviesnorm op het gebied van speelruimte gehanteerd.

5.3.5 Verkeersstructuur

De hoofdstructuur van Nuenen blijft, ook na realisatie van Nuenen-West, de Europalaan, Geldropsedijk en Smits van Oyenlaan.

Openbaar vervoer

In het wegprofiel van de Europalaan wordt ruimte gereserveerd voor een vrije baan voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) richting Eindhoven. Een HOV-verbinding tussen Nuenen en Winkelcentrum Woensel in Eindhoven maakt onderdeel uit van het bestuurlijk akkoord Zuidoostvleugel BrabantStad voor de periode 2011-2015.

De planopzet speelt in op het stimuleren van gebruik van het openbaar vervoer door het voorzieningencentrum, met scholen en zorgvoorzieningen, te situeren nabij een halte voor openbaar vervoer. Deze halte is gelegen op de HOV-as tussen Nuenen en winkelcentrum Woensel (Eindhoven), op een centraal punt in het plangebied. Vooralsnog wordt uitgegaan van een invulling van de kruisingen met ovale rotondes waarop een HOV-halte kan worden geprojecteerd.

Langzaam verkeer

Gezien de schaal van Nuenen en de nabijheid van Eindhoven is de fiets voor Nuenen-West een kansrijk vervoermiddel. In het stedenbouwkundig plan wordt hierop geanticipeerd door in te zetten op goede verbindingen naar bestaand Nuenen. Het stedenbouwkundig plan bevat een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer naar de kern van Nuenen en het omringende landschap. Voetgangers maken zoveel mogelijk gebruik van gedeelde infrastructuur. Uitzondering hierop vormen de Dommellaan en het voorzieningencluster, waar(langs) aparte voetpaden zijn voorzien.

Bovendien zijn langs de Europalaan vrijliggende fietspaden aan weerszijden opgenomen evenals een gedeelte van de Dommellaan ter hoogte van de onderwijsvoorzieningen.

Op de kruising tussen de Europalaan en de wijkontsluitingswegen wordt bij voorkeur een aansluiting gerealiseerd met een ongelijkvloerse infrastructuur voor langzaam verkeer. Dit is evenwel afhankelijk van het uiteindelijke wegontwerp en de financiële haalbaarheid.

Auto

De Europalaan geldt in de basisuitwerking voor Nuenen-West als entree en tevens als hoofdontsluiting voor de woningbouwlocatie alsmede de kern van Nuenen. De discussie in het kader van het Haalbaarheidsonderzoek Bereikbaarheid Zuidoostvleugel BrabantStad (zie § 2.2.1) heeft op dit moment nog onzekerheden voor Nuenen-West. De regionale verkeersdruk in Nuenen is hoog. De verkeersbelasting op de Europalaan is in de stedenbouwkundige plannen gemaximaliseerd op 25.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is als randvoorwaarde meegeven voor het opstellen van het Verkeersstructuurplan (VSP) dat op dit moment wordt opgesteld binnen de gemeente. Binnen het VSP wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor 2020 een nieuwe regionale weg nog niet is gerealiseerd. Mogelijke oplossingen zijn te vinden in de aanleg van extra infrastructuur of het doseren, eventueel in combinatie met benutten van de huidige infrastructuur, waarbij de doseervariant het meest aansluit bij het afgesproken kader in het haalbaarheidsonderzoek Zuidoostvleugel BrabantStad. Hierbinnen is immers gesteld dat het verkeer zoveel mogelijk uit het middengebied moet worden geweerd en langs de randen worden afgewikkeld.

De interne hoofdstructuur voor autoverkeer van Nuenen-West wordt gevormd door twee wijkontsluitingswegen verder door een ontsluitingsweg ten westen daarvan. Beide wegen krijgen het karakter van erftoegangsweg type A, met een 30 km/uur-regime. Deze wijkontsluitingswegen sluiten aan op de Europalaan in het noorden (twee aansluitingen) en de Geldropsedijk in het oosten (één aansluiting). De ontsluiting via de Geldropsedijk wordt niet mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. De besluitvorming of deze ontsluiting mogelijk wordt gemaakt en zo ja in welke vorm is uitgesteld naar een later stadium.

De twee aansluitingen op de Europalaan garanderen een bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten bij eventuele calamiteiten.

De meest oostelijke wijkontsluitingsweg scheidt voor een groot deel het (centrum) dorps wonen van het (landelijk) dorps wonen. Ten noorden van de Europalaan loopt de wijkontsluitingsweg door in de bouwvelden aldaar.

De andere wijkontsluitingsweg ligt in het westelijke deel van het plangebied tussen een bouwveld met landelijk dorps wonen en centrum dorps wonen ten zuiden van de Europalaan. Aan de randen van de bouwvelden met centrum dorps wonen worden woonpaden aangelegd van minimaal 4 m breed. Deze paden zijn toegankelijk voor het autoverkeer, maar zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van aangrenzende bouwvelden.

De bestaande ontsluiting via de Opwettenseweg/Wolvendijk zal of autoluw worden gemaakt of worden geknipt voor het autoverkeer en alleen toegankelijk blijven voor langzaam verkeer.

Parkeren

Uitgangspunt is om het parkeren zo veel mogelijk te mijden in de straten en zo veel mogelijk parkeerruimte te realiseren in verkeersluwe straten en woonblokken. Uitzondering hierop vormen de wijkontsluitingswegen waarlangs wel geparkeerd zal worden. Er wordt naar gestreefd zo mogelijk parkeren op het eigen terrein op te vangen. De parkeervraag wordt gerealiseerd door opritten c.q. opstelplaatsen op eigen terrein met een maat die ruim genoeg is om één tot twee auto's te parkeren. Bij (half-)vrijstaande woningen wordt een maat gehanteerd die voorziet in de plaatsing van twee auto's op het eigen terrein. Bij gestapelde woningen en bij de voorzieningen dienen parkeeroplossingen gezocht te worden in gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, waar bij de voorzieningen zoveel mogelijk 'dubbel gebruik' dient nagestreefd te worden.

Daarnaast kan de parkeervraag bijvoorbeeld worden gerealiseerd in de vorm van kleine, afgesloten parkeerplaatsen/-hoven die onderdeel uitmaken van het uitgeefbare oppervlak. Bij de uitwerkingen is in ieder geval het uitgangspunt dat parkeren op straat tot een minimum wordt beperkt. Echter een deel van de parkeerplaatsen zal op openbaar terrein moeten worden gerealiseerd.

De parkeernormen voor de uitbreiding Nuenen-West worden gebaseerd op de meeste recente publicaties 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV, CROW) ten tijde van de desbetreffende uitwerkingen.

6 Milieu- en overige aspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het bestemmingsplan relevante kansen en belemmeringen in beeld gebracht, zoals o.a. de contouren ten gevolge van geur, geluid, lucht, externe veiligheid. Daarnaast is ingegaan op gevolgen voor het bestemmingsplan vanuit o.a. ecologie en water.

6.1 Bedrijven en milieuzonering

6.1.1 *Agrarische bedrijvigheid*

Agrarische bedrijven binnen en buiten plangrens met overlappende contouren

Van bestaande agrarische bedrijven zijn de afstandscontouren berekend die gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De wettelijke contouren van een aantal bedrijven vallen over het plangebied. Nuenen c.a. heeft gebruik gemaakt van de bevoegdheid om een eigen geurbeleid te ontwikkelen en daarmee de omvang van deze contouren eventueel zelf vast te stellen. Dit beleid is onder andere opgesteld ter bescherming van het onderhavige plangebied Nuenen- West.

Het geurbeleid is er op gericht om te komen tot een acceptabel leefmilieu in de woongebieden, waarbij rekening wordt gehouden met de rechten van bestaande agrarische bedrijven. Waar deze rechten het acceptabele leefmilieu in de weg staan, zal mogelijk tot aankoop van de bedrijven worden overgegaan, waarbij de contouren komen te vervallen.

Op basis van de zojuist genoemde gebiedsvisie heeft de gemeenteraad bij besluit van 31 januari 2008 de verordening “Geurhinder en veehouderij” vastgesteld. In deze verordening wordt in artikel 3 bepaald dat “op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet de minimale afstand van honden- en kattenpensions en veehouderijen met een bedrijfsomvang van maximaal 20 stuks (melk)rundvee (incl. jongvee) of 20 paarden of 50 schapen of een combinatie van het aantal dieren ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 50 meter en buiten de bebouwde kom 25 meter bedraagt.” De verordening laat verder de geurcontouren die van rechtswege bij de onderscheiden agrarische bedrijven behoren intact.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om de aanwezige agrarische bedrijven in het plangebied niet positief te bestemmen en de belemmeringen voor de ontwikkeling van Nuenen-West op te heffen. Dit laatste geldt eveneens voor de agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied tot woongebied. Enkele agrarische bedrijven zijn reeds verworven en hiervoor is de milieubelemmering inmiddels opgeheven.

6.1.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

Bestaande bedrijven

De bedrijven welke in dit plangebied, of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn, of op basis van vigerende vergunningen kunnen worden toegelaten, zullen met normaal te eisen voorschriften in het kader van de milieuwetgeving het milieu in het plangebied in de huidige situatie niet aantasten.

In het plangebied is momenteel een adequaat uitvoeringsniveau voor de milieuwetgeving bereikt. Dat wil zeggen, dat voor alle bedrijven een toereikende vergunning dan wel normstelling op grond van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van kracht is en dat de geldende voorschriften grotendeels ook worden nageleefd.

Bij de vormgeving van Nuenen-West dienen nieuw te realiseren milieugevoelige bestemmingen op voldoende afstand te liggen van de bestaande en mogelijk nog toe te laten bedrijven. Met name in de omgeving De Pinckart en Spegelt is door de Milieudienst Regio Eindhoven (MDRE) per bedrijf nagegaan welke ruimte moet worden vrijgehouden van gevoelige functies om de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering te belemmeren. Uitgangspunt daarbij zijn de afstanden die voor de verschillende milieucompartmenten staan vermeld in de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (VNG; ISBN 90 322 7353 1), echter gecorrigeerd voor de ligging en de vergunde omvang van de betreffende bedrijven. Voor de bedrijven gelegen aan Spegelt dient tot de woningen in het plangebied een minimale afstand aangehouden te worden van 10 tot 20 m.

De terreinen van tuincentrum Coppelmans (Vorsterdijk 12), het hoveniersbedrijf (Dubbestraat 8), het timmerbedrijf (Dubbestraat 8a), het huisdierenpension aan de Vorsterdijk 16 en het tegelzetbedrijf aan de Opwettenseweg worden niet positief bestemd, waarmee de juridisch planologische situatie wordt bevroren tot het moment dat het bestemmingsplan is uitgewerkt. Uitgangspunt is dat de activiteiten op deze terreinen op termijn verdwijnen. Daarmee kunnen de gronden aangewend worden voor de nieuwbouwlocatie Nuenen-West en worden uitgewerkt voor onder andere woningbouw.

Het kattenpension aan Boord 9 met bijbehorende kantoorruimte wordt bij de uitwerking van de plannen opgenomen. Dit geldt eveneens voor de bed&breakfast aan Boord 39 en de verkoop van kleding (detailhandel) aan de Opwettenseweg 197. Van overige aanwezige bedrijven buiten het plangebied wordt nagegaan of deze bij de planuitwerking inpasbaar zijn, ofwel dienen te worden aangekocht.

Nieuwe bedrijven.

Nieuwe bedrijvigheid in het plangebied moet passen binnen of bij de woonfuncties. Nieuwe bedrijven of bedrijvigheid in een andere vorm is niet gewenst binnen het plangebied gelet op de woonfunctie van het plangebied en wordt daarom niet mogelijk gemaakt.

6.2 Geluidhinder

6.2.1 *Beleidskader*

Voor het aspect geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van woningen, ten gevolge van stedelijk verkeer, maximaal toelaatbaar zijn. Verder is in de Wgh vastgelegd op welke wijze ontheffing kan worden verkregen bij overschrijding van bepaalde waarden.

Voor het aspect geluid zijn voor de woningbouwontwikkelingen het wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai van belang. In dit kader is uitsluitend gekeken naar het wegverkeerslawaai van de omliggende wegen. De aspecten railverkeer- en industrielawaai zijn niet relevant. In en in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijventerreinen met een geluidzone op grond van de Wgh aanwezig en het plangebied valt buiten de verplichte onderzoekszone (400 m) van de spoorlijn Eindhoven - Helmond.

Door de MDRE is akoestisch onderzoek⁴ verricht naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Dit is berekend met een rekenmodel Geonoise, versie V5.40) voor het jaar 2020. Bij dit onderzoek is de ligging van de 48 dB-contour en (voor zover aan de orde) de ligging van de 63 dB-contour bepaald. 48d B is de gevelwaarde die in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeur verdient. Burgemeester en wethouders kunnen onder zekere voorwaarden en in incidentele situaties (bijzondere woonvormen, bebouwingsaccent, woningen ter omsluiting van een woonwijk) een hogere waarde voor de gevelbelasting vaststellen met dien verstande dat die waarde nooit hoger mag zijn dan 63 dB. Hiervoor heeft de MDRE een aanvullend onderzoek verricht⁵. De aanvullende berekeningen van november 2007 zijn uitgevoerd op basis van de nieuwe situatie van de Europalaan.

6.2.2 *Onderzoek*

In de zin van de Wgh is het onderhavige plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Europalaan en de A270: de zogenaamde zoneplichtige wegen. Bij de planvorming wordt ervan uitgegaan dat de A270 de functie krijgt van een vierstrooks stadsautoweg met een maximum snelheid van 80 km/uur. De Europalaan krijgt de functie van parkway met 2 gescheiden rijbanen met aan beide zijden een aparte busbaan. De maximum snelheid wordt hier 50 km/uur.

Binnen én in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich diverse andere wegen. Deze wegen hebben allemaal een wijkontsluitingskarakter. Uit de onderzoeken naar de te verwachten verkeersbewegingen ter plaatse is naar voren gekomen dat deze wegen eveneens allemaal de verkeersbelasting ondervinden die behoort bij wijkontsluitingswegen: een zeer lage. Het voornemen bestaat om voor al deze wegen een zogenaamd 30 km/uur-regime in te voeren. Dat voornemen is, gelet op het zojuist

⁴ Akoestisch onderzoek, bestemmingsplan Nuenen-West, nr. 443333, SRE Milieudienst, 21 augustus 2007.

⁵ Aanvullend akoestisch onderzoek, bestemmingsplan Nuenen-West, SRE Milieudienst, 23 november 2007.

vermelde inzake de verkeersbelasting, alleszins gerechtvaardigd en ligt ook om redenen van verkeersveiligheid voor de hand.

De invoering van een dergelijk regime brengt met zich mee dat deze wegen geen zone hebben als bedoeld in artikel 74 Wgh (art. 74 lid 2 van de zojuist genoemde wet). Het ontbreken van deze zones betekent tenslotte dat de artikelen 76 e.v. van de Wgh (De afdeling "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones", inclusief het akoestisch onderzoek dat artikel 77 Wgh aan burgemeester en wethouders oplegt) op deze wegen niet van toepassing zijn.

6.2.3 *Geluidhinder van de A270*

Voor het geluid afkomstig van de A270 geldt aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

6.2.4 *Geluidhinder van de Europalaan*

Voor het wegverkeerslawaai van deze weg, met een maximum snelheid van 50 km/uur, geldt dat alle gevelbelastingen in principe moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de Europalaan worden zodanige geluidsreducerende maatregelen (bron en/of overdracht) getroffen, dat zoveel mogelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden voldaan.

Uit het akoestisch onderzoek van 15 november 2007 blijkt dat de uiterste grenswaarde (63 dB) niet wordt overschreden op de onderzochte geveldelen, maar er wel sprake is van een waarde hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, wordt parallel aan het bestemmingsplan een procedure doorlopen voor het aanvragen van een hogere grenswaarde bij het college van burgemeester en wethouders. Het ontwerpbesluit daarvan is tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook het besluit vastgesteld voor de hogere grenswaarde.

Het vaststellen van hogere grenswaarden is noodzakelijk aangezien de bebouwingsdichtheid van het plangebied is toegenomen. Door het totale plangebied kleiner uit te voeren en aan de randen van het plangebied richting het Dommeldal een lagere bebouwingsdichtheid te realiseren is het noodzakelijk dat dichter op de Europalaan wordt gebouwd. De ruimte aan weerszijden van de Europalaan wordt op deze wijze spaarzamer gebruikt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarbij ongewenst om in het overgangsgebied geluidschermen/geluidswallen te plaatsen.

6.2.5 *Conclusies en advies*

A 270 (Helmondweg)

Uit het akoestisch onderzoek (SRE Milieudienst nr. 443333) blijkt dat de 48dB-contour vanwege de A 270 op 335 m uit het hart van de weg ligt. Dat betekent dat het hele plangebied zich buiten deze contour bevindt. Het plan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 76 Wgh.

Europalaan

Uit het reeds genoemde akoestisch onderzoek komt het volgende naar voor.

- De 48 dB-contour (voorkeurswaarde) vanwege de Europalaan bevindt zich bij een meethoogte van 5 m in het noorden op 61 m uit het hart van deze weg en ten zuiden op 59 m.
- Bij eventuele gestapelde bouw bevinden deze contouren (bij een meethoogte van 15 m) zich op respectievelijk 71 m (noorden) en 69 m (zuiden).
- De 63 dB-contour (uiterste ontheffingswaarde) bevindt zich bij een meethoogte van 5 m zowel ten noorden als ten zuiden uit het hart van de Europalaan op 12 m.
- Op de uiterste bebouwingsgrenzen aan de Europalaan is de geluidsbelasting op de gevel bij een meethoogte van 10 m (mogelijkheid tot 3 bouwlagen met kap) hoofdzakelijk 53 dB en op een drietal locaties 54 dB.

Het voorgaande in combinatie met de behoefte van de gemeente om de woonbebouwing vanwege diverse redenen dichter richting Europalaan te projecteren en de stedenbouwkundige onwenselijkheid van massale overdrachtsmaatregelen, betekent dat een gedeelte van deze bebouwing zich in het “ontheffingsgebied” bevindt. Om te voldoen aan artikel 76 Wgh stellen burgemeester en wethouders voor de betreffende bebouwing een hogere waarde als de voorkeurswaarde vast. Samen met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere waarde ter visie gelegd.

6.3 Bodem

In het plangebied zijn ten behoeve van de aankoop van diverse percelen bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van die onderzoeken en aanvullend historisch onderzoek van de MDRE zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse van het plangebied de bodem verontreinigd is. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied Nuenen-West. Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat op zandwegen halfverhardingen aanwezig zijn die asbest bevatten. In het verleden heeft op de Blekerdijk een sanering plaatsgevonden. Andere met asbest verontreinigde locaties zijn niet bekend.

Conclusie

Het aspect bodem levert gelet hierop daarom geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

De zekerheid, dat voorkomen wordt dat op verontreinigde bodem wordt gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningsprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening wordt een onderzoeksrapport verlangd betreffende de bodemgesteldheid. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt vervolgens vastgesteld of, en zo ja welke, saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn, voordat tot verlening van de bouwvergunning wordt overgegaan.

6.4 Kabels en Leidingen

Onderstaand zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan ten gevolge van de aanwezige kabels en leidingen beschreven.

Hoogspanningsleidingen

In het meest westelijke gedeelte van het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen van respectievelijk 150 en 380 kV inclusief bijbehorende zakelijke rechtstroken. Betreffende kabeltracés kruisen elkaar ter hoogte van de Europalaan. Voor de lijnen gelden de volgende in acht te houden afstanden

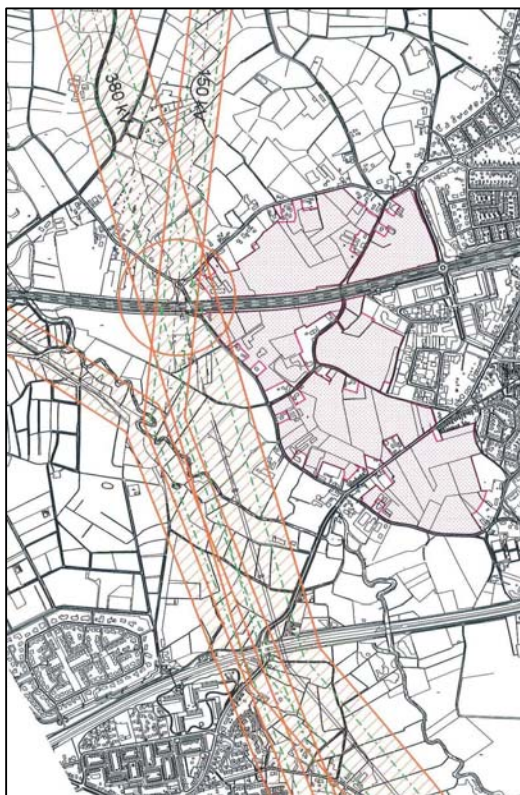
380 kV-leiding

- 78 m als belemmerende strook (in geval van calamiteiten met masten en bedrading);
- 150 m als indicatieve zone (magnetisch veld).

150 kV-leiding

- 52 m als belemmerende strook;
- 80 m als indicatieve zone .

Figuur 11 toont de ligging van de hoogspanningsleidingen met de bijbehorende zones, waarbij de belemmeringstroeken als dubbelbestemming in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen.



Figuur 11: hoogspanningsleidingen met bijbehorende beschermingszones

Gasleidingen NRE

De leidingen die NRE beheert in Nuenen maken deel uit van het gasdistributienet en zijn geen hogedruktransportleidingen (hiervoor geldt geen afstand ten aanzien van het plaatsgebonden en groepsrisico in het kader van het aspect externe veiligheid). De gasleiding tussen de Dubbestraat en Opwettenseweg levert een ruimtelijke belemmering op en wordt daardoor geheel of gedeeltelijk verlegd. Overigens zijn deze leidingen niet planologisch relevant en worden derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Hogedrukgasleiding

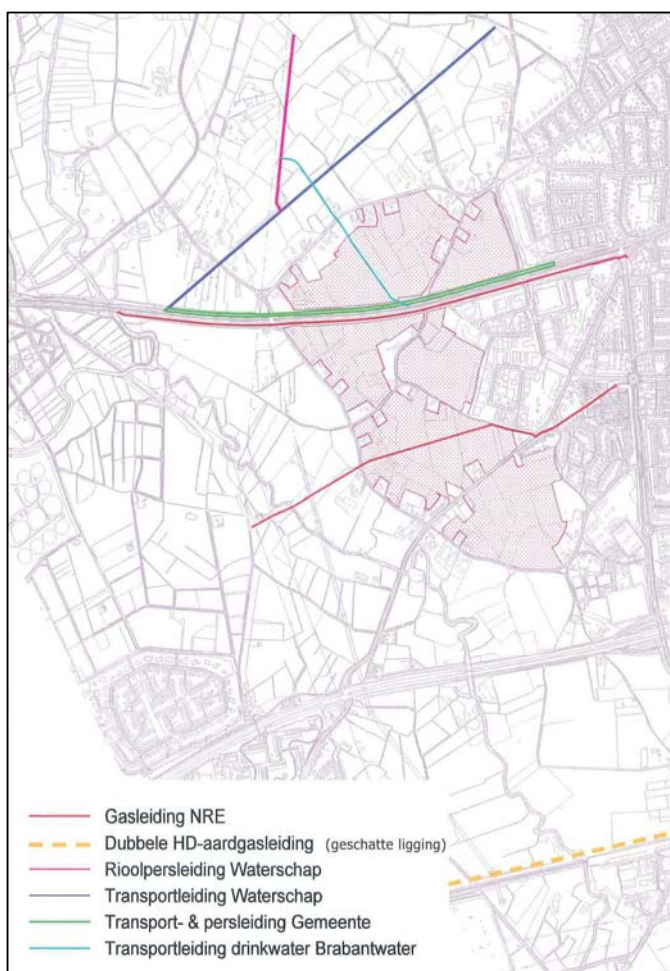
Ten zuiden van het plangebied (ten noorden van de spoorlijn Eindhoven-Helmond) ligt een dubbele aardgastransportleiding. Hiervoor gelden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico de volgende afstanden:

Plaatsgebonden Risico

Volgens de Circulaire 1984 geldt een contour van 14 m. Dit levert geen belemmering op voor het plangebied.

Groepsrisico

Vooruitlopend op nieuwe wetgeving rondom buisleidingen wordt geadviseerd kwetsbare objecten niet in de nabijheid van de hoofdtransportleiding te situeren. De afstand van de nieuwe woningen tot aan deze hoofdtransportleiding is dusdanig groot dat dit aspect geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan.



Figuur 12: kabels en leidingen

Rioolpers- en transportleiding Waterschap en gemeente

Langs de noordwestzijde van het plangebied loopt een transportleiding van het waterschap waarvoor een belemmeringzone van 3 m aan weerszijden van de leiding geldt. Deze leiding ligt buiten het plangebied en levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

De transport- en persleiding van de gemeente ligt parallel aan de Europalaan. De leiding met bijbehorende zakelijke rechtstrook ligt binnen het profiel van de nieuwe Europalaan en levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingslocaties. Overigens zijn deze leidingen niet planologisch relevant en worden derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Hoofdtransportleiding drinkwater

In het plangebied loopt een 'WD Leiding' van Brabantwater vanaf de Europalaan richting de hoogspanningslijnen. Deze leiding vormt een belemmering voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is derhalve dat deze leiding wordt verlegd. Figuur 12 toont de ligging van de hierboven beschreven kabels en leidingen.

6.5 Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn 2 typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

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

Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Deze informatie geldt als input bij de invulling van de wettelijke verantwoordingsplicht. Hoe meer de curve de oriëntatiewaarde nadert, of zelfs overschrijdt, hoe nadrukkelijker de verantwoordingsplicht moet worden uitgewerkt.

6.5.1 Risicovolle objecten/inrichtingen in plangebied of directe omgeving

In het kader van externe veiligheid in de omgeving van het plangebied is het LPG-vulpunt aan de Europalaan 2 relevant. De contour van het plaatsgebonden risico van het LPG vulpunt valt binnen het plangebied over openbaar terrein dan wel eigen terrein van de inrichting. De overige contouren voor plaatsgebonden risico (afleverzuilen etcetera) vallen geheel binnen het terrein van de inrichting.

Voor het LPG-tankstation Europalaan 2 gelden op basis van het nieuwe REVI de volgende bepalingen. Bij een jaarlijkse vastgelegde doorzet die kleiner is dan 1.000 m³, is de afstand voor het zogenaamde plaatsgebonden risico 45 m. Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico beschouwd dient te worden is 150 m. Ten behoeve van de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan is het groepsrisico berekend en zijn elementen aangedragen om de verantwoordingsplicht in te vullen (zie separate bijlage). (overigens wordt opgemerkt dat de verantwoordingsplicht in principe hoeft ingevuld te worden ten tijde van het ruimtelijke besluit : uit te werken bestemmingen ex artikel 11 WRO).

De geprojecteerde ontwikkeling behelst het verdichten van de omgeving van het LPG-tankstation met een school en/of woningen, met een dichtheid van 32 woningen per hectare op de te ontwikkelen percelen. De omvang van de verdichting waarbij de school wordt gerealiseerd geeft spanning met het landelijke externe veiligheidsbeleid, zodat maatregelen zouden moeten worden getroffen aan het LPG-tankstation. Deze maatregelen kunnen worden gezocht in het verplaatsen dan wel het verwijderen van desbetreffend LPG-vulpunt en opslag.

Ondanks dat het groepsrisicobeleid een gemeentelijke aangelegenheid is, acht het gemeentebestuur het een ongewenste situatie dat een spanning optreedt met het externe veiligheidsbeleid. Om deze reden wordt er de voorkeur aan gegeven de realisatie van de school niet eerder ter hand te nemen voordat de verkoop en opslag van LPG ter plaatse van het tankstation is beëindigd en/of is verplaatst. Indien deze mogelijkheid niet haalbaar blijkt zal de school buiten het invloedsgebied geplaatst worden. Deze maatregelen zijn voorgelegd aan de regionale brandweer, welke is aangewezen als adviseur in het Bevi. De regionale brandweer heeft d.d. 27 november 2007 aangegeven in te kunnen stemmen met deze aanpak.

Uit berekening van het groepsrisico, waarbij de school niet in het invloedsgebied van het LPG-tankstation is geprojecteerd, blijkt dat met de nieuwe ruimtelijke invulling de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in geringe mate wordt overschreden. Hierbij is gerekend voor een situatie dat de convenantmaatregelen, welke de LPG-branch is overeenkomen met het ministerie van VROM, nog niet zijn doorgevoerd. Zodra deze maatregelen zijn doorgevoerd (planning is 2010), neemt het groepsrisico af tot ruim onder de oriëntatiewaarde. Indien de school wordt gerealiseerd, blijft ook dan het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde. Aangezien de eerste bouwplannen voor Nuenen-West niet voor 2010 van start gaan, zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor de ontwikkeling van Nuenen-West. Nadere informatie omtrent die invulling van de verantwoordingsplicht is opgenomen in de separate bijlage "Onderzoek externe veiligheid LPG-tankstation".

6.5.2 *Transport gevaarlijke stoffen over de weg*

In en nabij het plangebied liggen wegen die deel uitmaken van de gemeentelijke en regionale hoofdinfrastructuur. Uit een onderzoek van de MDRE (Onderzoek externe veiligheid gemeente Nuenen, d.d. 28 april 2006) blijkt dat over deze wegen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er vindt wel vervoer van LPG en vloeibare brandstoffen naar het tankstation plaats. De omvang van dit vervoer is echter zodanig beperkt, dat er geen sprake is van een 10^{-6} -contour voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zeer ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

6.6 Luchtkwaliteit

In nieuwe bestemmingsplannen moet aan de grenswaarden worden voldaan zoals vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

Op basis van uitgevoerd onderzoek blijkt dat in de huidige situatie in het plangebied de wettelijke normen voor onder meer fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) uit het Besluit Luchtkwaliteit niet worden overschreden. In het kader van de ontwikkeling Nuenen-West is nader onderzoek verricht naar de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse (Onderzoek luchtkwaliteit 'Bestemmingsplan Nuenen-West', gemeente Nuenen, 20 juli 2007/'MER luchtnotitie NuenenWest', SRE Milieudienst, 14 november 2007). Onderstaand zijn de conclusies van deze onderzoeken uiteengezet.

Conclusie

MDRE heeft aanvullend onderzoek verricht naar de luchtemissie van stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10}) en zwaveldioxide (SO_2) voor het prognosejaar 2020. Hierbij is rekening gehouden met het worse-case scenario, betreffende de luchtemissie op een afstand van 5 m van de wegrand.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het prognosejaar 2020 en op een afstand van 5 m van alle wegen in het plangebied 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' voldaan wordt aan de normen zoals is opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat met betrekking tot het aspect lucht een goede leefkwaliteit is gewaarborgd. De uitbreidingsplannen Nuenen-West kunnen daarmee zonder meer gerealiseerd worden.

6.7 Ecologie

6.7.1 Ecologische Hoofdstructuur Dommeldal.

De uitbreiding Nuenen-West raakt aan de westzijde nagenoeg over de volledige lengte de Ecologische Hoofdstructuur van het Dommeldal. Deze zone is tevens in het streekplan 2002 aangemerkt als Groene Hoofdstructuur (Natuur en natuurontwikkeling). Er is een buffer aanwezig van minimaal 40 m tussen de EHS en de nieuwe bebouwing in Nuenen-West. Deze buffer bestaat uit een parkachtige inrichting, met incidentele bewoning. De buffer draagt er enerzijds toe bij dat er afscherming naar het Dommeldal plaatsvindt van de nieuwe bebouwing, en anderzijds biedt het geschikt leefgebied buiten de GHS voor soorten van bosranden (zoogdieren, vogels), vleermuizen, insecten en overwinteringsplaatsen voor amfibieën. Dit betekent dat de uitbreiding geen noemenswaardige negatieve invloed heeft op het ecologisch functioneren van het Dommeldal.

Overigens wordt opgemerkt dat door de ontwikkeling van Nuenen-West er wel mogelijkheden zijn om de begrensde EHS versneld te realiseren. Er worden gronden in de EHS versneld aangekocht en ingericht. Op deze wijze kunnen de natuurdoelstellingen van de EHS worden gerealiseerd. Tevens wordt de kwaliteit van de aanwezige natuur verhoogd en wordt het watersysteem dusdanig ingericht dat bestaande kwelstromen niet worden verstoord. Doordat het regenwater in de wijk infiltreert kan de kwel vanuit de hoger gelegen wijk naar het Dommeldal worden versterkt.

6.7.2 Onderzoek natuurwaarden

Voor de uitbreidingslocatie Nuenen-West is door Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud in augustus 2006 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Het betreft een inventariserend onderzoek naar waardevolle flora en fauna, waarbij de nadruk ligt op krachtens de Flora- en faunawet beschermde soorten.

Het plangebied is in het onderzoek gekarakteriseerd als agrarisch gebied. De ecologische structuur kenmerkt zich als open agrarisch gebied met weinig opgaande begroeiing in perceelsranden. Deze zijn grotendeels gebonden aan huiskavels en erven van verspreid liggende bebouwing/boerderijen. De wegen kennen weinig laanbeplanting.

De sloten hebben grotendeels een functie voor regenwaterafvoer. Slechts enkele sloten zijn permanent watervoerend met lokaal kwelflora (Waterviolier, Veldrus). Het gaat hier om de sloten langs de Europalaan en lokaal bij Panakkers alsmede op enkele poelen op privé-terreinen en de rand van het agrarisch gebied (Boord, Dorenstraat).

Het beheer en landgebruik van het plangebied kenmerkt zich door grootschalige agrarische, intensief beheerde percelen, deels gedomineerd door maïsakkers (ten westen van de Opwettenseweg), deels door weilanden (oostelijk van de Opwettenseweg).

Het plangebied is relatief grootschalig, droog en open, waardoor de avifauna relatief gering is. In het gebied is geschikt voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. Echter, op enkele sloten na, bestaat dit voornamelijk uit poelen welke deels gelegen zijn op huiskavels. Hier bevindt zich lokaal in een poel bij Boord een populatie van de Alpenwatersalamander (soort tabel 2 uit het Vrijstellingsbesluit Flora- en faunawet).

In het plangebied zijn verschillende beschermde soorten aangetroffen, waarvan een aantal van een hoger beschermingsregime. Hieronder bevinden zich diverse vleermuissoorten en de Patrijs. Daarnaast bevat het plangebied enkele verwilderde dan wel aangeplante exemplaren, waaronder de Steenanjer en het Waterdrieblad (slechts voorkomend op één locatie). Het Prachtklokje is tevens aangetroffen in perceelsranden en wegbermen. Voor een totaal overzicht van de aangetroffen natuurwaarden wordt verwezen naar de rapportage 'Nuenen-West tot ontwikkeling, flora- en faunaonderzoek' (Oranjewoud, juli 2006).

6.7.3 Toets Flora- en faunawet

In de natuurinventarisatie zijn diverse beschermde soorten waargenomen. Soorten van tabel 1, de algemeen voorkomende soorten kennen een vrijstelling van ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Deze soorten komen algemeen voor, en verkeren in een gunstige staat van instandhouding. Soorten van tabel 2 zijn minder algemeen voorkomend. Voor deze soorten geldt alleen een vrijstelling van ontheffingsplicht als zij volgens een geldende gedragscode worden behandeld. De gedragscode houdt in dat de soorten én hun leefgebieden zorgvuldig worden behandeld, en dat waar mogelijk planten en dieren worden overgezet naar geschikt leefgebied. De aandacht gaat dan met name uit naar biotopen van wegbermen (plantensoorten: Waterdrieblad, Steenanjer, Prachtklokje en Wilde marjolein) en sloten en poelen (amfibieën: Alpenwatersalamander).

Van tabel 3 zijn alleen vleermuizen aangetroffen. Deze hebben in het buitengebied foerageergebied, geen verblijfplaatsen. In het plangebied worden alleen de algemeen voorkomende vleermuizen verwacht zoals de Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Van deze soorten kan worden verwacht dat ze in de nieuwe wijk inclusief de ingerichte bufferzone, voldoende foerageergebied terugkrijgen.

De genoemde soorten planten en amfibieën kunnen allen volgens de regels van de geldende gedragscode van Waterschap de Dommel (of die van de Unie van Waterschappen) worden verplaatst naar de nieuw in te richten biotopen in de wijk annex bufferzone, of naar nieuw leefgebied in de omgeving. Voor verplaatsing van deze soorten

is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. In het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan zal concreet worden gekeken naar de mogelijkheden van behoud van geschikt bestaand biotoop (inpassing) en de mogelijkheden van verplaatsing van beschermde soorten naar nieuw biotoop in de wijk, met name in de bufferzone en andere groengebieden (groene wiggen) in het ontwerp.

Op basis hiervan kan vooralsnog geconcludeerd worden dat geen ontheffing noodzakelijk zal zijn van de Flora- en faunawet. Mochten bij de uitwerking van het bestemmingsplan alsnog nieuwe soorten in het plangebied worden ontdekt (die mogelijkheid is altijd aanwezig - doch niet waarschijnlijk) dan kan voorafgaand aan de start van de bouwrijpfase alsnog een ontheffing worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. Het is zeer onwaarschijnlijk dat een dergelijke ontheffingsaanvraag wordt geweigerd.

Inpassing biotopen

De effecten op de aangetroffen soorten en biotopen zijn afhankelijk van de uiteindelijke inrichtingsplannen voor de uitbreiding Nuenen-West. Zo is het mogelijk dat eventuele biotopen die leefgebied zijn voor beschermde soorten worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan, zodat het leefgebied van deze soorten ook in de toekomst blijft gewaarborgd.

Verplaatsing soorten

Bij de uitwerking van onderhavig bestemmingsplan is het gewenst dat in het kader van het ontzien van beschermde soorten de effecten van de uitwerkingsplannen voor de aangetroffen soorten en biotopen nader worden beschouwd. Op locaties waar biotopen als sloten, bossages of wegbermen aanwezig zijn, en waar tevens beschermde soorten zijn aangetroffen, kan worden bekeken of de aanwezige soorten kunnen worden overgezet naar nieuw leefgebied. Het betreft hier met name de soorten van tabel 2, zoals de genoemde plantensoorten of de populatie van de Alpenwatersalamander. Optimaal zou zijn wanneer de poel met Alpenwaterslamander kan worden ingepast in de groene zone rondom de wijk, maar dit dient uitwerking van het bestemmingsplan uit te wijzen.

Conclusie

De toets van het bestemmingsplan aan de Flora- en faunawet toont aan dat de effecten beperkt zijn tot de soorten waarvoor géén ontheffingplicht geldt. Voorwaarde is wel dat deze soorten met de nodige zorg worden behandeld, en dat de initiatiefnemer nagaat of biotopen en de daar aanwezige dieren kunnen worden ingepast in de nieuwe wijk. Deze maatregelen vinden plaats in het kader van de gedragscode en de zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Verplichte compensatie van biotopen is niet aan de orde.

6.8 Waterparagraaf

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap De Dommel. Conform de watertoets is (veelvuldig) overleg gevoerd met de waterbeheerder, waardoor de eisen en wensen vanuit het waterbeleid in een vroeg stadium van het bestemmingsplan zijn meegenomen.

6.8.1 Beleidskader

Kaderrichtlijn water (2001)

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedbenadering, waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in 'goede chemische toestand' en een 'goede ecologische toestand' moet verkeren. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen gereed zijn, waarin opgenomen is hoe de doelen bereikt gaan worden. Hierop moet nu al geanticipeerd worden. De kaderrichtlijn Water wordt opgenomen in de nationale wetgeving middels de Waterwet.

Het Waterschap werkt met de haar inliggende gemeenten aan het stroomgebiedbeheersplan. Momenteel wordt er gewerkt aan een maatregelenpakket om het stroomgebied van de (Kleine) Dommel 'op orde' te krijgen.

Waterbeheer 21^e eeuw

In het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw worden een aantal voorstellen gedaan op welke wijze het waterbeheer in de toekomst aangepast kan worden aan de gevolgen van klimaatverandering, stijging van de zeespiegel en bodemdaling. De oplossingsrichtingen die het rapport schetst zijn onder andere verwoord in de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Voor waterkwaliteit is de trits "schoon houden-scheiden-zuiveren" geïntroduceerd.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Op basis van bovenstaand rapport en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen. Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Verankering van de Deelstroomgebiedsvisies in provinciale beleids- en streekplannen en vervolgens in Structuurplannen en bestemmingsplannen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste insteek het vasthouden van water in polderwatergangen of grotere plassen.
- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van een bodempassage voor hemelwater van straatvlakken.
- Voorkomen van afwenteling van de kwantitatieve wateropgave en van verontreiniging.
- Wateropgave bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast.

Reconstructieplan De Peel

Het plangebied is deels aangeduid als beschermingszone natte natuurparel, zoals gedefinieerd in het reconstructieplan De Peel. Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben. Er is een hydrologisch standstill van toepassing. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Tevens is uitgangspunt dat ingrepen kunnen worden geweerd die individueel slechts een beperkt effect hebben, maar die door cumulatie van effecten toch kunnen leiden tot een ongewenste beïnvloeding van natuurgebieden. Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding en de waterschapskeuren.

Bovenstaande betekent niet dat het ontwikkelen van woningen niet toegestaan is. Aan het aspect water dient echter extra zorg besteed te worden. De gemeente heeft uitgangspunten van het waterschap De Dommel ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen zo goed als mogelijk overgenomen. Er wordt volledig afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem via wadi's. De plannen voor Nuenen-West zijn derhalve niet strijdig met het 'beschermingsregime' dat geldt binnen de beschermingszone natte natuurparels.

Reserveringsgebieden waterberging

Het waterschap De Dommel heeft de voorlopige reserveringsgebieden uit het reconstructieplan overgenomen in zijn waterbergingsvisie. Binnen de voorlopige reserveringsgebieden zijn door het waterschap zogenaamde concrete reserveringsgebieden gedefinieerd.

Het waterschap heeft geen randvoorwaarden gesteld aan de inrichting van de reserveringsgebieden waterberging.

Binnen het invloedsgebied van het plangebied Nuenen-West zijn geen gestuurde overstromingsgebieden voorzien.

Binnen het invloedsgebied van het plangebied Nuenen-West zijn geen waterbergingen bestemd. Het waterschap volgt in principe de keuzes die vanuit Nuenen-West worden gemaakt voor de inrichting van bergings- cq. infiltratiegebieden en stemt haar plannen daarop af. Bovenstaande mededelingen zijn gedaan door de heer/mevrouw Van de Ven van het waterschap De Dommel.

Keur op de waterberging

Waterschap De Dommel heeft er voor gekozen om een aparte Keur te maken voor waterberging. Dit uitsplitsen heeft te maken met het feit dat bij het onderwerp waterberging vanwege de specifieke problematiek, gekozen is voor een heel eigen juridisch instrumentarium waar de Keur op de Waterberging deel van uitmaakt. Het waterschap beoogt hiermee de beschikbaarheid van waterbergingsgebieden te waarborgen.

Op dit moment is de Keur op de waterberging binnen het waterschap De Dommel in ontwikkeling. Bovenstaande mededeling is gedaan door de heer/mevrouw Van de Ven van het waterschap De Dommel.

Beschermingsgebieden

De provincie en het waterschap hanteren verschillende gebieden die enige vorm van bescherming hebben. De volgende benamingen worden gehanteerd: GHS-natuur, GHS-natte parel, Keurbeschermingsgebied en attentiegebied. Een beschrijving van de gebieden is weergegeven in figuur 13.

Voor Nuenen-West zijn van belang de gebieden rond de Dommelzone en het Nuenensch Broek. Binnen het keurbeschermingsgebied geldt dat geen maatregelen mogen worden genomen die de waterhuishoudkundige situatie nadelig beïnvloeden.

Binnen het attentiegebied geldt dat in dit gebied geen maatregelen mogen worden genomen die een nadelig effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie op de rand van het keurbeschermingsgebied (feitelijk dus binnen het keurbeschermingsgebied).

GHS-Natuur	Gebied waarbij de begrenzing is aangehouden zoals deze door de provincie in de Provinciale Verordening Waterhuishouding 2005 is bepaald
GHS-natteparels	Natte natuurparels zijn hydrologisch gevoelige gebieden die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen. Zij dienen als basis voor het beschermingsbeleid voor oppervlaktewateren dat in de keur zijn uitwerking krijgt. De natte natuurparels liggen binnen de GHS-Natuur
Keurbeschermingsgebieden	gebieden waarvoor een anti-verdrogingsbeleid geldt gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Binnen het Keurbeschermingsgebied liggen de GHS-natuurgebieden en de 'oude' Keurbeschermingsgebieden
Attentiegebieden	zone van ca. 500 meter rond de natte natuurparel en als zodanig aangeduid op de als bijlage I opgenomen keurkaarten voor zover deze niet samenvalt met de aanduiding 'keurbeschermingsgebied'.

Figuur 13: definities beschermingsgebieden

6.8.2 **Geohydrologie en waterhuishouding**

In het kader van de ontwikkeling Nuenen-West is een geohydrologisch onderzoek⁶ uitgevoerd voor het plangebied. Daarnaast heeft Nelen & Schuurmans in februari 2007 een Programma van Eisen opgesteld in het kader van de waterhuishouding voor de locatie. In onderstaande waterparagraaf zijn de belangrijkste bevindingen van beide onderzoeken uiteengezet.

Bodemopbouw en geohydrologie

Maaiveld

De maaiveldhoogte in het plangebied varieert sterk. Grenzend aan de huidige bebouwing van Nuenen ligt het maaiveld op ca. NAP +16,0 m. Noordelijk van de Europalaan loopt het maaiveld in westelijke richting iets op, tot ca. NAP +16,5 m. Tussen de Europalaan en de snelweg ligt het maaiveld in het plangebied op ca. NAP +17,5 m. Zuidelijk van de snelweg ligt het maaiveld tussen NAP +16,5 en 19,0 m.

⁶ Geohydrologisch onderzoek Nuenen-West, 26 juli 2007, Oranjewoud B.V.

Geohydrologie

In deze omgeving is sprake van een dikke deklaag, met daaronder het eerste watervoerende pakket. De deklaag bestaat uit de uiterst fijne tot zeer grove zanden, kleien leemlagen van de Formatie van Boxtel. De dikte van het pakket is ca. 30 m. Het watervoerende pakket is opgebouwd uit de matig grove tot uiterst grove zanden van de Formatie van Sterksel.

Bodem

Uit de Bodemkaart van Nederland (Stiboka, 51 Oost, 1981) blijkt dat er in het plangebied vooral hoge, zwarte enkeerdgronden liggen: zEZ21 en zEZ23. De bodem bestaat hierbij vooral uit leemarm en zwak lemig tot lemig fijn zand.

De doorlatendheid van de bodem is op verschillende locaties gemeten op een diepte van 0,5 tot 1,0 m beneden maaiveld. Geconcludeerd wordt dat de doorlatendheid sterk varieert. De bodem heeft echter over het algemeen een voldoende grote doorlatendheid voor de infiltratie van hemelwater. Over het algemeen is de grondwaterstand ook voldoende diep voor infiltratie.

Op veel plaatsen in de bodem zijn leemlagen aangetroffen met een dikte van 0,2 tot 0,5 m. De leem begint over het algemeen op een diepte van minimaal 1,5 m beneden maaiveld. Bij infiltratie van hemelwater moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de leemlagen, omdat hierop het water zal stagneren wat in natte perioden tot ondiepe grondwaterstanden (schijngrondwater) kan leiden.

Water

Oppervlaktewater

Westelijk van het plangebied stroomt de Kleine Dommel. Bij de kruising met de spoorlijn, aan de zuidkant van het plangebied, ligt het waterpeil op ca. NAP +14,6 m. Ter hoogte van de Europalaan is het peil ca. NAP +12,5 m. De beek heeft een drainerende invloed op het grondwater.

De huidige waterlopenstructuur in het gebied wordt waar mogelijk gehandhaafd. Langs watergangen dient een obstakelvrije zone te worden aangehouden van 4 m aan weersijden van de watergang. De watergangen in stedelijk gebied die onder verantwoordelijkheid van het waterschap vallen, moeten een minimale bodembreedte van 0,7 m en een minimale waterdiepte van 1 m hebben.

Afstromend oppervlaktewater uit het stedelijk gebied mag niet worden vermengd met water in het Nuenensch Broek.

Grondwaterstand en -stroming

In het zuidelijke deel van het plangebied is de stroming overwegend naar de Kleine Dommel. In het noordelijke deel buigt de stroming af richting het noorden en noordwesten.

Grondwateronttrekking

Uit het register van grondwateronttrekkingen van de provincie Noord-Brabant blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen grondwateronttrekkingen aanwezig zijn.

Ontwatering/drooglegging

Uit het Programma van Eisen van Nelen & Schuurmans⁷ vloeit voort dat het huidige ontwateringsniveau niet mag worden verlaagd. Er dient grondwaterneutraal te worden gebouwd. Onder 'hydrologisch neutraal bouwen' wordt verstaan dat ten opzichte van de huidige situatie er in principe geen hydrologische veranderingen ontstaan ten gevolge van het nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied.

In het grootste deel van het plangebied ligt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper dan 0,7 à 0,8 m -mv. Op de meeste locaties ligt de GLG dieper dan 1,0 m -mv. Dit houdt in dat de ontwateringsdiepte over het algemeen voldoende is (0,7 m -mv. voor wegen en 0,9 m -mv. voor het vloerpeil; vloerpeil ligt normaal 0,1 à 0,2 m boven de wegen). In een klein gebied is een te kleine ontwateringsdiepte te verwachten. In het plangebied zijn peilbuizen geplaatst en deze worden door de gemeente gemonitord. Op deze wijze wordt een beter beeld verkregen van de heersende grondwaterstand.

Bij het huidige beleid kan een onvoldoende ontwateringsdiepte worden aangepakt door ophoging. Met kruipruimteloos bouwen kan de benodigde ontwateringsdiepte worden beperkt. Gezien de leem in de bodem, is de ontwateringsdiepte in dit gebied waarschijnlijk ten dele ook door grondverbetering te vergroten.

6.8.3 Waterhuishouding (de watermachine)

Volgens de doelstellingen van het "Waterbeheer in de 21^e eeuw" moet water zoveel mogelijk binnen het plangebied worden vastgehouden, zowel door infiltratie in de bodem als door waterberging. Alleen in extreme situaties zal afvoer plaatsvinden op de Dommel. Regenwater wordt niet afgevoerd via een gemengd rioolstelsel, maar via een separaat regenwaterafvoersysteem met infiltratie en bergingsbassins (hydrologisch neutraal bouwen). Door middel van berging en natuurlijke infiltratie zal het meeste water in de wijk zelf worden verwerkt.

Door het ontwerp te baseren op het bestaande reliëf ontstaat een systeem dat zich voegt in het bestaande landschap. Oude beekdalgeulen worden zichtbaar gemaakt en bestaande waterlopen worden zoveel mogelijk benut. De wateropgave heeft twee hoofdeenheden:

- De waterberging zuidelijk van de Europalaan wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. Dit door middel van de al genoemde wadi's en de bredere inundatiezones aan weerszijde van de wadi's. Feitelijk wordt het volledige oppervlak van de parken gebruikt om in extreme situatie (minder dan eens per 5 jaar) water te kunnen bergen. De gebieden worden pas volledig gevuld in situaties rond de eens per 100 jaar.

⁷ Programma van Eisen Nuenen West, Nelen & Schuurmans

- Ten noorden van de Europalaan komt in de deelgebieden 1 en 2 (zie figuur 15 Afwateringsgebieden) een fijnmazig systeem van groenblauwe waterlinten tussen de woongebieden. Deze waterlinten staan in contact met het noordelijk buitengebied. Hier wordt het water via de bestaande sloten en greppels afgevoerd naar een kraag van bergingsgebiedjes ten zuiden van het Nuenensch Broek. Door hier 'knips' te maken in de sloten die afwateren naar het Broek wordt voorkomen dat het water uit de wijk mengt met het kwelwater in dit natuurgebied. Via de bestaande sloten richting Dommel kan het water zo nodig worden afgevoerd. Het meest westelijke gebied noordelijk van de Europalaan watert af op het park aan de westzijde (gebied 3).

Op alle schaalniveaus in het stedenbouwkundig ontwerp speelt water een sturende rol. Water is het bindend element tussen het stedelijk en landelijk gebied. De dorpsrand opent zich op verschillende plaatsen naar het landschap. Hier komen de groen-blauwe wiggen het plangebied in, waarin het water zoveel mogelijk wordt vastgehouden en geïnfiltreerd. De locatie van deze 'waterbergers', ten zuiden van de Europalaan, is gekozen op basis van bestaande hoogtelijnen. Ten noorden van de Europalaan steken fijnmaziger groen-blauwe waterlinten de bouwvelden in. Regenwater wordt zo veel mogelijk bovengronds en zichtbaar afgevoerd via molgoten. Al het neerslagwater afkomstig van verharde uitgegeven terreinen wordt oppervlakkig aan de erfgrans aangeboden aan het openbaar gebied om vervolgens te worden afgevoerd over het oppervlak, waarbij de maximale transportafstand 100 m bedraagt. Bij bovengrondse afvoer van regenwater bedraagt het minimale wegverhang 1/300.

Groen blauwe wiggen ten zuiden van de Europalaan

De wiggen staan loodrecht op het Dommeldal en openen zich naar het landschap. Ze bestaan uit een drietal hoofdelementen:

Wadi's

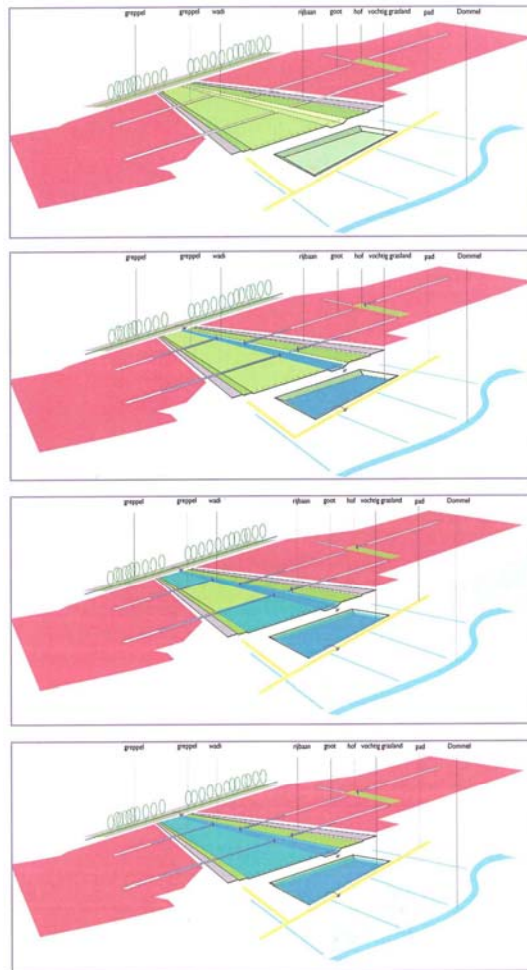
Een wadi is een verlaagd 'grasveld' dat meestal droog staat. Het hoofddoel is waterinfiltratie van water afkomstig van de bouwvelden, maar het heeft daarnaast een andere functie zoals speelveld of boomgaard. De wadi loopt vol bij hevige regenval en is zo gemaakt dat water vlot weg kan zakken, zodat de grasmat sterk blijft.

Greppels

De greppels zorgen voor het watertransport vanaf de molgoten/laan richting de wadi.

Verlaagde deel wig

Een groot deel van de groene wiggen wordt iets lager dan straatniveau aangelegd. Hier kan extra water geborgen worden bij extreme regenbuien.



Figuur 14: principe werking watersysteem

6.8.4 Waterberging

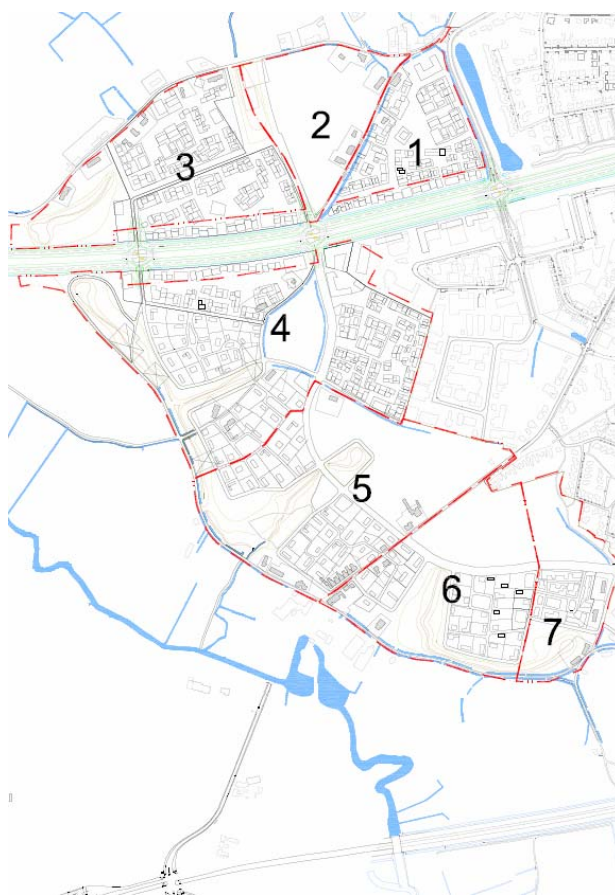
De watermachine in het stedenbouwkundig ontwerp van Nuenen-West is erop gericht om water vanuit de bouwvelden oppervlakkig af te voeren en te infiltreren / bergen in de grotere groenzones. Dit betekent dat gelijktijdig met de ontwikkeling van de bouwvelden de bijbehorende waterberging dient te worden gerealiseerd. De waterberging heeft nog niet in de definitieve vorm te worden aangelegd. Belangrijk is dat het gedrag van het systeem met betrekking tot berging en afvoer overeenkomt met de eindsituatie.

Voor het bepalen van de waterberging zijn de richtlijnen van het waterschap De Dommel gebruikt. Op basis van deze richtlijnen, de bodemkundige en geohydrologische situatie zijn in analogie met de filosofie over de werking van de watermachine berekeningen uitgevoerd. De berekeningen zijn in nauw overleg met het waterschap tot stand gekomen. De berekeningen en het gevoerde overleg zijn onderdeel van de watertoets.

Voor het bepalen van de waterberging zijn de richtlijnen voor hydrologisch neutraal bouwen van het Waterschap De Dommel gebruikt. Het waterschap werkt momenteel aan een nieuwe beleidslijn hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de te bergen hoeveelheid hemelwater locatiespecifiek wordt bepaald. Aangezien deze beleidslijn nog niet is vastgesteld, wordt tot die tijd het uitgangspunt gehanteerd dat een bui van $T=10$ (40mm) binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd of geborgen.

De berging vindt plaats in de landschapszone/parken. In die situatie is er sprake van een wadi met een berging van 40 mm en maakt de wadi onderdeel uit van een inundatiezone. Dit alles binnen de plangrenzen.

Aan de noordoost zijde (gebieden 1 en 2 van figuur 15) is er niet voldoende berging binnen het plangebied. Daar wordt gekozen voor kleine wadi met als belangrijkste functie de zuivering van water en dan pas infiltratie en berging. De overmaat aan water wordt in een in te richten inundatiezone direct noordelijk van de bebouwing tijdelijk geborgen. Dit water stroomt niet door het Nuenensch Broek.



Figuur 15: Afwateringsgebieden plangebied

6.8.5 Wateroverleg

Het waterschap De Dommel is vanaf het begin (het opstellen van het Masterplan) bij de ontwikkeling van Nuenen-West betrokken. De gemeente heeft de uitgangspunten ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen zo goed als mogelijk overgenomen. Er wordt volledig afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem via de wadi's. De inhoud van de wadi's is in principe 40mm minus de hoeveelheid water die infiltreert, waarbij een

veiligheidsmarge is aangehouden voor de hoeveelheid infiltrerend water. Over de ligging van de wadi's is enige discussie geweest, aangezien de gemeente deze geprojecteerd heeft in de nu lager liggende delen. Aangezien dit aansluit bij het huidige slotenpatroon, waterafvoer naar hoger gelegen wadi's onder vrij verval lastig te realiseren is, heeft het waterschap hiermee ingestemd. Ook de andere bovengenoemde uitgangspunten heeft het waterschap akkoord bevonden.

Het waterschap heeft wel haar kanttekeningen bij de uitwerking van de overige plandelen van Nuenen-West (delen buiten het plangebied), maar het proces van de watertoets verloopt naar tevredenheid van het waterschap en worden de waterbelangen goed meegenomen, ondanks dat dit nog verder moet worden uitgewerkt. Het waterschap heeft enkele inhoudelijke opmerkingen geplaatst bij het ontwerpbestemmingsplan Nuenen-West, maar is het hier op hoofdlijnen mee eens.

Hierbij wordt opgemerkt dat het waterschap betrokken wordt bij het definitieve bestemmingsplan en de verdere uitwerkingen.

6.9 Cultuurhistorie

De uitbreiding Nuenen-West is vanuit landschap en cultuurhistorie een bijzonder waardevol gebied. Nuenen-West is een gaaf voorbeeld van het kleinschalig agrarisch landschap van Zuidoost Brabant. Het vertelt het verhaal van het boerenleven vanaf de late Middeleeuwen tot medio twintigste eeuw aan de hand van diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden: een beek met begeleidende dekzandrug, een historische wegenstructuur, verspreid in het gebied liggende kernen, historische boerderijen, de (bolle) akkers en weilanden en bij het agrarisch gebruik horende groenstructuren.

Het plangebied (gebied tussen Nuenen, Boord en Opwetten) is cultuurhistorisch waardevol, maar minder gaaf bewaard gebleven dan de gebieden ten noorden van Boord en ten westen van de Vorsterdijk.

Dit onderscheid is ook beleidsmatig herkend en erkend. Ook in de voorbereiding van de plan- en besluitvorming voor woningbouw in Nuenen-West is hierop al geanticipeerd (zie bijvoorbeeld de begrenzing van het Wvg-gebied).

Het gebied tussen Boord, Vorsterdijk, Wettenseind, Nuenen en Eeneind kent vanuit het landschappelijk en cultuurhistorisch beleid de minste bescherming en randvoorwaarden: er geldt geen nee-tenzij regime en ook geen ja-mits regime. Vanuit landschap en cultuurhistorie bezien heeft dit gebied de voorkeur voor ontwikkeling (de keuze en begrenzing van het Wvg gebied wordt vanuit landschap en cultuurhistorie ondersteund).

Echter het gebied kent de nodige landschappelijke en vooral cultuurhistorische waarden, die beschermd zijn of bescherming verdienen en daarmee als randvoorwaarden voor ontwikkeling gelden:

Landschappelijk:

- Lokale hoogteverschillen als gevolg van bolle akkers (hoog in het middel, aflopend naar randen) handhaven waar mogelijk of als inspiratiebron gebruiken voor ontwerp.
- Handhaven van de belangrijkste groenstructuren in het gebied: bospercelen, bomenrijen.
- Bestaande historische erfafscheiding rond historische boerderijen handhaven waar mogelijk, daarnaast als inspiratie in ontwerp gebruiken.
- Huidige contrasten tussen open en gesloten gebruiken als inspiratiebron voor ontwerp: ook in ontwerp contrasten aanbrengen tussen meer open gebieden en meer besloten gebieden.
- Streven naar kleinschaligheid in ontwerp, vergelijkbaar met schaalniveau huidig landschap.
- Zo mogelijk verplaatsen van landschapsvreemde elementen als kassen, volkstuintjes e.d. en afschermen bedrijventerreinen Berkenbosch en Eeneind.

Cultuurhistorisch

- Handhaven historische kernen: Boord (met name de plaatse Boord-Dubbestraat), Opwetten (het geheel rondom het kruispunt Wolvendijk-Opwettenseweg / Vorsterdijk-Wettenseind), Wettenseind (m.n. rondom de plaatse), de plaatse Bakertse landweg –Dubbestraat.
- Handhaven historische wegen Boord, Vorsterdijk, Opwettenseweg, Wettenseind, Bakertse Landweg, Dubbestraat.
- Handhaven gemeentelijke monumenten en waar mogelijk overige waardevolle boerderijen langs Boord, Vorsterdijk, Wettenseind, en Dubbestraat: niet strikt beschermd, maar zeer waardevol en in te passen. Aandachtspunt bij inpassing is de relatie tussen boerderij en omgeving en wel of niet verder verdichten van de woondichtheid langs de wegen en plaatse.
- Handhaven historische beplanting langs Boord en driehoekig pleintje Boord/Dubbestraat.
- De bouwstijl van de boerderijen als inspiratiebron gebruiken.

Gemeentemonumenten: Boerderijen Dubbestraat 12, Wettenseind 11

In het plangebied komen geen rijksmonumenten voor, maar zijn wel twee boerderijen aangewezen als gemeentelijk monument: Dubbestraat 12 (1885) en Wettenseind 11 (1864, herbouwd 1980). Het betreft beide karakteristieke langgevelboerderijen uit het eind van de 19e eeuw. Daarnaast is een drietal boerderijen door de Heemkundekring aangedragen voor de status van gemeentelijk monument: Vorsterdijk 14, Wettenseind 1 en Wettenseind 4. Het betreft boerderijen uit de jaren '30 van de vorige eeuw. De boerderijen langs Wettenseind zijn koprompboerderijen, de overige langgevelboerderijen.

Daarnaast zijn in het plangebied door de gemeentelijke monumentencommissie de volgende panden aangedragen om aan te wijzen als gemeentelijk monument: Dubbestraat 2, Opwettenseweg 132, Vorsterdijk 10, Vorsterdijk 14 en Wettenseind 1.

Ook de geïnventariseerde cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en de MIP boerderijen zijn benoemd als panden met cultuurhistorische waarde. Het gaat hierbij om de volgende adressen: Boord 7, Boord 19 (alleen schuurgedeelte), Boord 23-25, Boord 51, Dubbestraat 1, Dubbestraat 5, Dubbestraat 6, Dubbestraat 8, Dubbestraat 12, Opwettenseweg 132, Opwettenseweg 197, Wettenseind 7 en Wettenseind 9.

Cultuurhistorische elementen in het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze panden. Dit onderwerp zal mogelijk binnen afzienbare termijn geagendeerd worden voor de monumentencommissie. In het bestemmingsplan zijn hiervoor wel al aanvullende beschermende bepalingen opgenomen. Bij uitwerking van de plandelen dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van deze panden. Hiervoor dient advies bij de monumentencommissie te worden ingewonnen.

In het stedenbouwkundig ontwerp hebben bovengenoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen als uitgangspunt gediend. De historische kernen Boord en Opwetten worden in de huidige staat behouden, waarbij incidenteel nieuwe bebouwing is toegestaan.

Daarnaast worden de historische wegen beschermd in voorliggend bestemmingsplan. Niet alleen de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen krijgen een planologische bescherming, maar ook het profiel en het karakter van deze linten. Uitgangspunt is dat de aanwezige waardevolle linten worden behouden en daar waar mogelijk worden versterkt. Enerzijds gebeurt dit door aan deze oude linten géén verkeersfunctie toe te kennen, waardoor het profiel behouden kan blijven (inclusief de aanwezige beplanting). Anderzijds gebeurt dit door aan de invulling van de open ruimten in de oude linten ruimtelijke randvoorwaarden te stellen. Op de oude linten mogen geen nieuwe verkeersverbindingen worden gerealiseerd met uitzondering van langzaam verkeersverbindingen. Daarnaast wordt voorgeschreven dat nieuwe bebouwing in de linten zich moet voegen naar de aanwezige bebouwing.

Het historisch aanwezige groen in het plangebied dat gevormd wordt door de beplanting langs Boord en op het driehoekig pleintje Boord-Dubbestraat blijft behouden. Dit is op de plankaart aangegeven en in de voorschriften beschreven. Het aanwezige groen op het driehoekig pleintje is daarbij beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Hierbij wordt opgemerkt dat met voorliggend bestemmingsplan aan de gehele Vorsterdijk/Wettenseind en grote delen van Boord geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. In de stedenbouwkundige hoofdstructuur is aan deze wegen de landschapszone geprojecteerd evenals een kenmerkend groene ruimte aan Boord. Deze elementen zijn als zodanig juridisch-planologisch doorvertaald. Grote delen van het historisch groen en de kenmerkende groene open ruimten blijven daarmee behouden. Daar waar wel nieuwe bebouwing is voorzien, uitsluitend met een uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO, zal de nieuwe bebouwing rekening moeten houden met de cultuurhistorische waardevolle elementen.

De verdwenen kapel van Opwetten vormde eeuwenlang het middelpunt van de plaatselijke gemeenschap. De oude kapel staat er al tientallen jaren niet meer en de gronden zijn momenteel in gebruik als parkeerplaats (kadastraal perceel D1725). Of en op welke wijze deze verdwenen kapel in de stedenbouwkundige plannen kan worden ingepast vormt een uitgangspunt voor het desbetreffende uitwerkingsplan.

6.10 Archeologie

6.10.1 Archeologisch bureauonderzoek

In juli 2006 heeft Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in het kader van de m.e.r. een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Onderstaand zijn de bevindingen van deze studie uiteen gezet.

Conclusies archeologisch bureauonderzoek

Een groot deel van het zoekgebied bevindt zich in zones met een hoge archeologische verwachting. Deze hoge archeologische verwachting is gebaseerd op de relatief hoge dekzandrug. Op deze dekzandrug lijken de archeologische vindplaatsen zich vooral aan de zijde van het dal van de Dommel te bevinden, maar dit beeld kan vertekend zijn. De dekzandrug wordt geflankeerd door zones met een middelhoge archeologische verwachting en grenzend aan het dal van de Dommel, met een zone met een lage archeologische verwachting. Ten zuiden van de snelweg ligt een terrein met een overwegend hoge archeologische verwachting met alleen aan de westzijde langs de beekloop een terrein met een lage verwachtingswaarde.

Speciaal ten aanzien van de lage archeologische verwachtingswaarde in het dal van de Dommel (en de Kleine Dommel) dient te worden aangemerkt dat zich daar weliswaar geen nederzettingslocaties of oude akkergronden bevinden, maar dat er als 'puntlocaties' wel bijzondere vindplaatsen aanwezig kunnen zijn die te maken hebben met rituele handelingen zoals offeren van metalen objecten en muntdepots, dan wel infrastructurele werken zoals voordes, bruggen en knuppelwegen. Met name in de omgeving van de aantakking van de Kleine Dommel op de Dommel is op de verwachtingskaart een 'rituele zone' aangeduid waar er een grote kans is op vondsten en sporen die met rituele praktijken geassocieerd kunnen worden. Deze rituele zone ligt evenwel geheel buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Ten opzichte van de regionaal gebaseerde en globale verwachtingskaarten IKAW en de CHS - Noord-Brabant, is in het hier opgestelde verwachtingsmodel meer differentiatie aangebracht.

Dit kon vooral worden bewerkstelligd door de (geo-)morfologische kenmerken van het gebied als ondergrondgegevens voor het onderzoeksgebied te hanteren. Daarmee zijn enige omissies in de IKAW gecorrigeerd, zoals de hoge verwachtingswaarden van de lage eerdgronden in de lage delen van het gebied.

De regio blijkt archeologisch gezien een rijk gebied te zijn waarbij zowel nederzettingslocaties alsook bijzondere vindplaatsen uit de prehistorie en de Romeinse tijd zich vooral op de Dommel en de zijbeken oriënteren. Pas uit de Late Middeleeuwen lijken nederzettingslocaties zich binnen het plangebied verder van de Dommelvallei te bevinden.

Binnen het zoekgebied ligt een groot areaal met hoge archeologische verwachtingen vrijwel direct tegen de westelijke bebouwingsgrens van Nuenen. Deze grote zone wordt slechts doorsneden door een zone met een middelhoge archeologische verwachting in een soort slenk. Daarmee lijkt het erop dat in de bouwlocaties die aansluiten op de bestaande bebouwing, ongeacht de variant of alternatief, de kansen op archeologische resten altijd groot is. Wel zou na een verkennend onderzoek kunnen blijken dat een groot deel van dit gebied met een hoge verwachting, dat rond Opwetten ligt, door afgravingen is verstoord.

6.10.2 Nader archeologisch onderzoek

In de periode oktober/november 2007 is door ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het aanvullen en verscherpen van de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie bestaat uit dekzandruggen, dekzandvlakten en laagtes hiertussen. De bodem binnen de onderzoekslocatie bestaat in zijn geheel uit hoge enkeerdgronden die, indien deze zijn ontstaan door plaggenbemesting, een hoge archeologische verwachting met zich meebrengen. Bekend is dat met name in het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie afgraving ten behoeve van zandwinning heeft plaatsgevonden. De exacte locaties en omvang van de afgravingen zijn onbekend. Tevens kan verstoring van het bodemprofiel hebben plaatsgevonden door egalisatie en diepploegen.

Uit het combineren van gegevens uit het verkennend booronderzoek, een historische kaart en de hoogtelijnenkaart is een verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat met name in de zuidoosthoek van het plangebied het reliëf van het oorspronkelijke landschap (paleoreliëf) als gevolg van grootschalige zandwinning niet meer intact is. Slechts langs de randen van de afgravingen zijn in kleine gebieden boringen met een intact A-C profiel aangetroffen. In de noordwestzijde van het plangebied zijn de grote lijnen van het paleoreliëf nog te herkennen.

Echter hier heeft door egalisatie en diepploegen (t.b.v. aspergeteelt) op grote schaal verstoring van het bodemprofiel plaatsgevonden. Hierdoor is een gebied ontstaan met een zeer versnipperd verwachtingspatroon, waardoor de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten klein is.

In het gebied zijn vijf locaties geselecteerd waar de grote lijnen van het landschap nog intact zijn en slechts in beperkte mate verstoring door egalisatie en diepploegen heeft plaatsgevonden en waar kans is op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten. In afbeelding 16 zijn de locaties met een hoge verwachtingswaarde rood omlijnd.



Figuur 16: Archeologische verwachtingskaart

6.10.3 Bescherming in bestemmingsplan

Aangezien voor redelijk grote delen nog nader onderzoek dient plaats te vinden zijn alle gronden in het bestemmingsplan met een uit te werken bestemming voorzien van de dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied. In het kader van de uitwerkingsplannen dient door een archeologisch rapport aangetoond te worden dat met het aspect archeologie in voldoende mate rekening is gehouden.

De (mogelijk) voorkomende archeologische waarden in de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, zijn in onderhavig bestemmingsplan juridisch beschermd. Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen dient (verkennd) archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.11 Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien hoger dan 65 m. Onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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

projectnr. 1907-168773
24 april 2008

Toelichting
Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West



7 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk word inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Nuenen-West wordt vertaald.

Het juridische deel van het op te stellen bestemmingsplan bestaat uit de plankaart(en) en de voorschriften. De voorschriften bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten gebouwen. De plankaart(en) heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

7.1 Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan wordt opgesteld met het oog op de ontwikkeling van een nieuw woongebied, met een voorzieningen/onderwijscluster grenzend aan het bedrijventerrein Pinckart. Voor het ontwikkelen van het nieuwe woongebied is gekozen voor een regeling met een zo groot mogelijke flexibiliteit, dat tevens een bouwtitel biedt voor de gewenste ontwikkelingen; het globale eindplan met zogenaamde 'uit te werken bestemmingen' ex artikel 11 WRO. Deze bestemmingen worden uitgewerkt in zogenaamde uitwerkingsplannen die zeer gedetailleerd van aard zijn. Gedetailleerde ontwerpen leiden tot gegevens met betrekking tot bijvoorbeeld gevellengtes en kavelgrenzen die exact in de uitwerkingsplannen zullen worden aangegeven.

Door in het bestemmingsplan de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig masterplan vast te leggen heeft het plan een grote flexibiliteit. Door deze mate van flexibiliteit kan de rechtszekerheid van belanghebbenden echter in het gedrang komen. In de beschrijving in hoofdlijnen en in de toelichting van het bestemmingsplan zijn om die reden duidelijk de beleidsintenties aangegeven met betrekking tot het toekomstige grondgebruik.

Omwille van de flexibiliteit van het bestemmingsplan is ervoor gekozen een zo ruim mogelijk gedeelte van het plangebied te voorzien van uit te werken bestemmingen. Uitsluitend de bestaande verkeers- en lintenstructuur (o.a. Europalaan, Dubbestraat en Vorsterdijk) is bestemd met een directe bestemming evenals het motorbrandstofverkooppunt aan de Europalaan. Alle bestaande panden worden opgenomen binnen de uit te werken bestemmingen.

Het gebied kenmerkt zich mede door een gevarieerdheid van bestaande woningen, van (voormalige) langgevelboerderijen, agrarische bedrijfswoningen en villa's tot 'arbeiders woningen'. De bestaande lint- en veldwegen zijn bepalend voor de belijning van de woonvlekken en geven ze specifieke kwaliteiten. De wijze van opnemen (met tuingrootte en nadere bestemmingsregeling) van de bestaande panden is afhankelijk van de te realiseren karakteristiek van de betreffende woonvlek in relatie tot de kwaliteiten en kenmerken van de bestaande panden. De afweging van de verschillende betrokken belangen, zoals die van de eigenaar van de bestaande panden, vindt daarom plaats bij de uitwerking van de betreffende woonvlek.

De aanwezige (niet) agrarische bedrijven worden hoofdzakelijk 'wegbestemd'. De aanwezige milieucirkels hebben invloed op het plangebied, maar feitelijk dient de milieucirkel opgeheven te zijn voordat het "belaste" gebied bebouwd c.q. gebruikt mag worden voor gevoelige bestemmingen zoals wonen. Het niet positief bestemmen van de (niet-) agrarische bedrijven is bedoeld om een signaal af te geven dat opheffing van het bedrijf en daarmee de milieucirkel (binnen de planperiode) de bedoeling is. Tevens kunnen dan de betrokken gronden te zijner tijd op een passende wijze worden opgenomen in een uitwerkingsplan. Een uitzondering wordt gemaakt voor het kattenpension met kantoorruimte aan Boord 9, de bed&breakfast en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan Boord 37, en de detailhandel aan de Opwettenseweg 197.

7.2 De beschrijving in hoofdlijnen

In het bestemmingsplan is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen die in principe voor alle bestemmingen van toepassing is. Beschreven wordt de wijze waarop het gemeentebestuur de doeleinden van het bestemmingsplan wenst te realiseren. De beschrijving in hoofdlijnen moet gezien worden als een middel om te beschrijven hoe de doeleinden van het plan, in ruimtelijk en functioneel opzicht, worden nagestreefd en als een middel om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven.

De beschrijving in hoofdlijnen is ontleend aan het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro). In artikel 12, eerste lid onder a van het Besluit is verwoord dat de inhoud van een bestemmingsplan mede wordt vastgelegd door 'een omschrijving van de in het plan aangegeven bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend.' Voorts mag het bestemmingsplan bestaan uit 'in voorkomend geval, een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd.'

Het is niet de bedoeling om de beschrijving in hoofdlijnen te zien als een compensatie van gedetailleerde voorschriften. In de bestemmingsregelingen zelf worden de bouw -en gebruiksmogelijkheden geregeld. De beschrijving in hoofdlijnen, als onderdeel van de voorschriften, vormt tezamen met de plankaart(en) het toetsingskader voor de verdere uitwerking van het plan.

Aan de beschrijving in hoofdlijnen worden in het op te stellen bestemmingsplan een tweetal functies toegekend: een toetsingsfunctie en een uitvoeringsfunctie. Bij de toetsingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen richt het voorschrift zich direct tot bijvoorbeeld de burger of degene die het bestemmingsplan ontwikkelt, de gemeente; de norm is objectief geformuleerd. Deze functie speelt een rol bij het beoordelen of bepaalde activiteiten in overeenstemming zijn met het plan en de normen kunnen worden gehanteerd als criteria voor de hantering van de bevoegdheid tot wijziging en het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen.

Belangrijk is om te weten dat de beschrijving in hoofdlijnen geen rechtstreeks toetsingskader biedt voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik. Deze worden niet direct aan de beschrijving in hoofdlijnen getoetst, maar altijd via vrijstelling, wijziging of uitwerking. De minimum in acht te nemen normen en voorwaarde staan in de beschrijving in hoofdlijnen. Dit heeft als voordeel, dat voor het gehele plangebied een eenduidig, samengebundeld beleid geldt.

Bij de uitvoeringsfunctie gaat het om de rol van de beschrijving in hoofdlijnen bij het aangeven van de wijze waarop de aan de gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd met behulp van de instrumenten die het gemeentebestuur ter beschikking staan. Bijvoorbeeld hoe het gemeentebestuur omgaat met flexibiliteitsbepalingen en hoe ze het doel beoogt te realiseren. De elementen in een beschrijving in hoofdlijnen die op deze functie betrekking hebben, vallen onder de categorie instructienormen waaraan de burger rechtens veelal geen aanspraken kan ontlenen, maar betreffen inspanningsverplichtingen voor het gemeentebestuur in het kader van de beleidsvoornemens die in het bestemmingsplan worden neergelegd.

In de beschrijving in hoofdlijnen is een aantal ruimtelijk-functionele uitgangspunten opgenomen. Het betreft onder meer uitgangspunten voor het gebied in zijn totaliteit en de uitgangspunten voor de woongebieden/velden.

7.3 De voorschriften

7.3.1 Indeling

De voorschriften worden conform de landelijk opgestelde Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2006) opgedeeld in 4 hoofdstukken, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de meest recente bestemmingsplannen die zijn opgesteld in de gemeente Nuenen c.a..

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen. Door middel van dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Dit zijn onder meer de vrijstellingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 geeft tenslotte de overgangs- en slotbepalingen weer. De overgangsbepalingen regelen wat de juridische gevolgen zijn indien de huidige situatie (qua gebruik en bebouwing) niet overeenkomt met het bestemmingsplan ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan. In de slotbepaling wordt de exacte naam van het bestemmingsplan gegeven.

7.3.2 Toelichting bestemmingen

In onderstaand gedeelte wordt een korte toelichting gegeven op de in de voorschriften opgenomen bestemmingen, waarbij de bestemmingen "Woongebied I - Uit te werken" en "Woongebied II - Uit te werken" gezamenlijk zijn toegelicht.

Bestemming Verkeer (V)

Deze bestemming richt zich op de bestaande en de nieuwe verkeerstructuur van het plangebied. De hoofdontsluiting van het plangebied is door middel van deze bestemming weergegeven. Ten aanzien van de Europalaan is het aantal rijstroken gemaximaliseerd (2x1-rijstroken exclusief HOV-busbaan en exclusief gronden benodigd voor rotondes/kruisingen) en is binnen deze gronden een busbaan toegestaan voor een Hoogwaardig Openbaarvervoer Verbinding (HOV).

Bestemming Detailhandel-Verkooppunt Motorbrandstoffen (DH-VM)

De bestemming Detailhandel-Verkooppunt Motorbrandstoffen is opgenomen voor het motorbrandstofverkooppunt aan de Europalaan. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten op het bestemmingsplan Nuenen-Zuid dat recent is vastgesteld. Binnen deze bestemming is ook een wasstraat en een kiosk/shop toegestaan. De bij het tankstation gelegen garage is niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, omdat hiervoor géén wijzigingen worden voorzien.

Het LPG-vulpunt is op de kaart aangeduid met een aanduiding 'LPG-vulpunt'. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit vulpunt van de kaart te kunnen verwijderen. Binnen een straal van 45 m rondom het vulpunt mogen geen 'kwetsbare objecten' zoals woningen worden geprojecteerd. Deze afstand van 45 m is op de kaart geregeld door middel van een contour. Door middel van een wijzigingsbepaling in de voorschriften is een aanpassing mogelijk om deze contour op 35 m vanaf het vulpunt te leggen. Verwacht wordt dat in 2010 deze contour kan worden aangepast.

Woongebied I - Uit te werken (WG I - U) en Woongebied II - Uit te werken (WG II)

Deze uit te werken bestemmingen zijn opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming ex artikel 11 WRO. In de bestemmingsomschrijvingen is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

De bestemmingen dienen te worden uitgewerkt met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen instructies. In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen betreffende de toekomstige inrichting ruimtelijke en/of functionele inrichting van de bestemming.

Tevens bevat dit onderdeel bepalingen over het programma (aantal woningen) en de richtlijnen die dienen te worden gevolgd bij de inrichting van het gebied (de zogenoemde uitwerkingsregels). Daarbij wordt aangetekend dat de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van het gebied indicatief van aard zijn. De exacte inrichting van de woongebieden wordt bij de uitwerking van de globale bestemming nader bepaald.

De begrenzing van de uitwerkingsgebieden, de functionele aanwijzingen en de aanwijzingen met betrekking tot de verkeersstructuur liggen wel grotendeels vast.

Bestemmingsomschrijving

De hoofdfunctie is wonen. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals maatschappelijke voorzieningen, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

In een deel van het plangebied is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is in de bestemmingsomschrijving een relatie gelegd met de dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied (artikel 9). Voordat met de realisatie van de bestemming wordt begonnen dient verder archeologisch onderzoek gedaan te worden.

Uitwerkingsregels

Dit onderdeel bevat een aantal procedurebepalingen die verband houden met de uitwerking van de bestemming. Ten aanzien van het programma zijn bepalingen opgenomen over het aantal te bouwen woningen. Bij het programma is rekening gehouden met de realisatie van maatschappelijke- en onderwijsvoorzieningen in de nabijheid van de Europalaan. Tevens is de randvoorwaarde opgenomen dat bij nieuwe woningen rekening dient te worden gehouden met de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Voor de schoolvoorzieningen die aan de Europalaan worden geprojecteerd is de aanvullende voorwaarde opgenomen dat deze gronden pas mogen worden uitgewerkt op het moment dat het LPG-vulpunt aan de Europalaan 2 is verwijderd of dat de school op een afstand van 150 m van het vulpunt wordt geprojecteerd.

Bebouwingsbepalingen

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat, bij de uitwerking door burgemeester en wethouders, in dit onderdeel nadere bepalingen ten aanzien van de maatvoering van bouwwerken kunnen worden opgenomen. Voorwaarde daarbij is dat de bepalingen uit de uitwerkingsregels niet worden overschreden.

Voor de woningen in het plangebied zijn hoogtebepalingen opgenomen (1, 2 of 3 bouwlagen al dan niet met kap) met een afwijkingsmogelijkheid voor stedenbouwkundige accenten. De voorzieningen mogen worden uitgevoerd in maximaal 4 bouwlagen met kap.

In te passen woonfuncties

Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied. In artikel 12 is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om - vooruitlopend op de uitwerkingsplannen - bij bestaande woningen bijgebouwen te kunnen oprichten.

Groen - Uit te werken (G - U)

Deze uit te werken bestemming is opgenomen voor de nog te ontwikkelen parkzone/landschapszone, waar ondermeer de 'watermachine' voor het plangebied gewaarborgd moet worden. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO. In de bestemmingsomschrijvingen is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

De bestemming dient te worden uitgewerkt met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen instructies. In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen betreffende de toekomstige inrichting ruimtelijke en/of functionele inrichting van de bestemming, waarbij het groen-blauwe raamwerk centraal staat.

Tevens bevat dit onderdeel bepalingen over het programma (oppervlakte waterberging) en de richtlijnen die dienen te worden gevolgd bij de inrichting van het gebied (de zogenoemde uitwerkingsregels). Daarbij wordt aangetekend dat de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van het gebied indicatief van aard zijn. De exacte begrenzing van de groengebieden/ waterberginggebieden worden bij de uitwerking van de globale bestemming nader bepaald.

De begrenzing van het uitwerkingsgebied is wel exact bepaald, omdat de afstand tot aan de natuur- en landschappelijke waarden (Dommeldal) gewaarborgd dienen te worden alsmede het benodigde oppervlakte voor waterberging.

Bestemmingsomschrijving

De hoofdfunctie is groen en water. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen het gebied passende functies zoals verkeer- en verblijfsvoorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water.

In enkele gebieden is sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is in de bestemmingsomschrijving een relatie gelegd met de dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied (artikel 9). Voordat met de realisatie van de bestemming wordt begonnen dient verder archeologisch onderzoek gedaan te worden.

Uitwerkingsregels

Dit onderdeel bevat een aantal procedurebepalingen die verband houden met de uitwerking van de bestemming.

In te passen woonfuncties

Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied. Toetsend criterium bij het bepalen van de te handhaven gebouwen is het cultuurhistorische waarde van de panden. In deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen gehandhaafd die een cultuurhistorisch waardevol zijn.

In artikel 12 van de voorschriften is voor de bestaande woningen een bijgebouwenregeling opgenomen. Op basis van deze bevoegdheid is het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk om vrijstelling te verlenen voor geringe bijgebouwen. Belangrijk toetsingskader hierbij is het Beeldkwaliteitplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen'.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Aangezien een gedeelte van het plangebied een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde kent, ook na nader archeologisch onderzoek, is de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" opgenomen. In de voorschriften van deze dubbelbestemming is aangegeven wat is toegestaan. Zo is bouwen in sommige gebieden vooralsnog verboden. Hiervan kan vrijstelling worden verleend indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In de dubbelbestemming geldt verder een aanlegvergunningplicht indien grondroerende werkzaamheden op een bepaalde diepte worden uitgevoerd.

8 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Nuenen c.a.. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele plangebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' is gewaarborgd.

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

projectnr. 1907-168773
24 april 2008

Toelichting
Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West



9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Nuenen c.a. heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, Fase 1' met ingang van 31 augustus 2007 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, Fase 1' voorgelegd aan de relevante vooroverleginstanties.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' heeft met ingang van 5 december 2007 voor een periode van zes weken voor iedereen ter visie gelegen.

Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar de afzonderlijke Nota inspraak & overleg alsmede de Nota zienswijzen. Deze nota's zijn als separate bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

projectnr. 1907-168773
24 april 2008

Toelichting
Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West



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

GEZIEN	OPGEBORGEN
CLASS.NR. -1-73	
I N G E K O M E N	
GEM. NUENEN o.a.	
22 DEC 2008	
NR. 2008.04406	
AFD.	AFD.
GRAS	

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

VERZONDEN 19 DEC. 2008

Onderwerp

Bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-west"

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 24 april 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-west" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring onthouden om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

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

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

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

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

Datum

16 december 2008

Ons kenmerk

1415053/1476121

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

Diversen (Pak A)

E-mail

ADanen@brabant.nl

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

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.

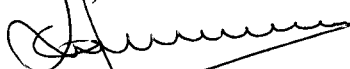
Datum

16 december 2008

Ons kenmerk

1415053/1476121

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



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

Besluit

Gemeente Nuenen c.a., vastgesteld bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West"

Nummer

1415053

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 16 december 2008 nummer 1415053, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West" van de gemeente Nuenen c.a.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Nuenen heeft op 24 april 2008 het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 14 mei 2008, die wij op 19 mei 2008 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 26 november 2008 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies. De Commissie heeft in haar advies extra aandacht gevraagd voor de regionale afstemming van de woningbouwplanning.

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.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
1. Nunc advocaten, M. Brüll, namens de heer en mevrouw F.M.C.J. de Brouwer, Vlamovenweg 10, 5708 JV Helmond;
 2. Nunc advocaten, M. Brüll, namens Hoveniersbedrijf & Tuinontwerpburo Christian Stoop B.V., de heer C.C.J. Stoop en mevrouw C.E.M.M. Stoop-Kauffeld, Vlamovenweg 10, 5708 JV Helmond;
 3. CNV Vakcentrale Rechtshulp, mr. A.W.M. den Braber, namens de heer F.J.M. Keijzers, Postbus 2475, 3500 GL Utrecht;
 4. Achmea Rechtsbijstand, mr. H.A. Gooskens, namens de heer E.F. van Looij, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
 5. Mr. J. Rustige en A.M. Rustige-Spaas, Boord 41, 5674 NB Nuenen;
 6. Mevrouw W.C.H.J.M. Keijzers-Van Grotel, Vorsterdijk 16C, 5674 AG Nuenen;
 7. TRC Advocaten, mr. G.W.A. Bernardts, namens de heer J.H.W. Mollen en mevrouw E.A.W. Mollen, NOVA B.V. te Best en mevrouw C.P.M. Schenkelaars, Postbus 153, 5500 AD Veldhoven;
 8. ing. F.C.G.J.M. van Grotel, Kalmoes 4, 5491 KJ St-Oedenrode;
 9. mr. C.F.A.M. van Grotel, Dommelrodelaan 13J, 5492 GG St-Oedenrode;
 - 10 Brabantse Milieufederatie, mede namens Stichting Middengebied, Postbus 591, 5000 AN Tilburg;
 - 11 Fam. Van der Grinten, Boord 39, 5674 NB Nuenen en Karolus Venlo Holding B.V, K.W.M. van der Grinten, Boord 37, 5674 NB Nuenen;
 - 12 Berk&Kerkhof makelaars en taxateurs, namens mevrouw E. Jess, Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel;
 - 13 Omwonenden Opwettenseweg:
 - T. Pieters, Opwettenseweg 112
 - M. Stellink, Opwettenseweg 193
 - M. Gerriben, Opwettenseweg 108
 - A. Bouman, Opwettenseweg 108
 - A. Bressers, Opwettenseweg 114
 - N. Koppe Opwettenseweg 112
 - A. Oosterveen, Opwettenseweg 128
 - M. v.d. Berk, Opwettenseweg 126
 - I. Lammers, Opwettenseweg 120
 - M. v.d. Ven, Opwettenseweg 104
 - Fam. Visser, Opwettenseweg 110
 - Fam. Van Dooren, Opwettenseweg 118



Fam. Raaymakers-Van der Linden, Opwettenseweg 197, allen te Nuenen

Nummer
1415053

- 14 Adriaan van den Heuvel, Makelaars Adviseurs, J. van der Heijden, namens fam. T. Bouman en Hoveniersbedrijf T. Bouman, Postbus 567, 5700 AN Helmond;
- 15 Dekker en Smits advocaten, mr. drs. A.H.M. Smits, namens familie T. Bouman en Hoveniersbedrijf T. Bouman, Postbus 296, 5240 AG Rosmalen;
- 16 Achmea Rechtsbijstand, drs. H.P.W. Havens, namens C.W.F.M. van Grotel, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
- 17 J.M. Verweij, G.A.H. Kessels, J.H.M. v.d. Linden, resp. Boordseweg 67, 5671 AR Nuenen, nr. 52, 5671 AT Nuenen en nr. 69, 5671 AR 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 evenals belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen. Onder hoofdstuk 3 'Beoordeling van de bedenkingen' gaan wij nader in op de ontvankelijkheid van de bedenkingen.

- 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 gebruik gemaakt door mondeling overleg d.d. 19 november 2008 en 1 december 2008. Wij zullen de bevindingen van dit overleg vermelden onder paragraaf 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'.



2. Beoordeling van het bestemmingsplan

2.1 Inhoud plan

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de realisatie van de woningbouwlocatie Nuenen-West in de gemeente Nuenen met een maximum van 1575 woningen en een voorzieningen- c.q. onderwijscluster.

Het plangebied Nuenen-West ligt tussen de bestaande rand van de kern van Nuenen aan de oostzijde en het Dommeldal aan de westzijde. De noordelijke en zuidelijke grens wordt gevormd door respectievelijk Boord en Wettenseind. Het plangebied is grotendeels agrarisch gebied. Het onderhavige bestemmingsplan vervangt een twaalfstal bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 1575 woningen mogelijk, die gefaseerd zullen worden gerealiseerd. In de eerste vijf jaar zal het gaan over een gemiddeld aantal woningen van 200 per jaar. De zone die tegen de kern ligt krijgt een hogere bebouwingsdichtheid, variërend van 26-34 woningen/ha). In de zone ten westen daarvan zijn woongebieden gepland met een geringe dichtheid, namelijk ca 11 woningen/ha. De gemeente Nuenen wil daarmee een goede overgang maken op het landschappelijk waardevolle het Dommeldal.

Het plangebied is grotendeels voorzien van uit te werken bestemmingen. Uitsluitend voor de bestaande verkeers- en lintenstructuur en het motorbrandstofverkooppunt is een directe bestemming opgenomen. Voor zover bestaande panden of functies kunnen worden ingepast, zijn deze als zodanig op de plankaart aangegeven. De uitwerkingsregels bepalen vervolgens hoe bij de uitwerking van het betreffende plangedeelte omgegaan moet worden met het betreffende pand en de activiteit.

Het plangebied is in grote lijnen onder te verdelen in 3 zones, namelijk een zone die grenst aan de kern Nuenen, waar intensieve is gepland voor wonen (maximaal 1415 woningen) en voorzieningen (een vmbo-school en basisscholen, kinderopvang en een wijk/buurtcentrum), een zone met meer extensieve woonbebouwing (150 woningen) als overgang naar het Dommeldal en een te ontwikkelen groenzone, waarin onder andere de waterhuishoudkundige voorzieningen, de 'watermachine', is ondergebracht.

Dit karakter wordt in het bijzonder beschreven en uitgebeeld in het 'Beeldkwaliteitplan- Nieuw dorp voor Nuenen' d.d. maart 2008. Dit dorpse karakter wordt ondermeer bereikt door een informele situering van gebouwen. In het dorp zijn tevens gebouwen met wisselende hoogten



gepland. Er is niet alleen sprake van bebouwing met doorsnee hoogte van ca 10 meter, maar er is ook sprake van bebouwingsaccenten tot maximaal 20 meter. Daarmee worden markante bebouwing en speciale ruimten gecreëerd, zoals binnenplaatsen, pleinen en entrees. Voorbeelden zijn een landhuis, klooster, dorpschool en hof. Op deze wijze wordt een dorps beeld nagestreefd, dat tevens invulling geeft aan zuinig ruimtegebruik. In dit nieuwe dorp worden de bestaande woonpercelen en overige inpasbare activiteiten zoveel mogelijk ingepast. De handhaving van de cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren is eveneens doel van de ontwerpogave van deze wijk. De monumentale panden zijn daarin als zodanig positief bestemd.

Nummer
1415053

2.2 Provinciaal beleidskader

Toetsing aan ons beleid per 1 juli 2008

Gelet op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling (ISV) vastgesteld, die per 1 juli 2008 het streekplan 2002 vervangt. Daarnaast hebben wij op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld, waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het streekplan 2002. Bij onze beoordeling van het bestemmingsplan hebben wij getoetst aan bovengenoemde ISV en Paraplunota, inclusief het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant en het Reconstructieplan De Peel.

2.3 Beoordeling plan

1. Algemeen

Ons beleid ten aanzien van woon- en werklocaties is opgenomen in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Dit Uitwerkingsplan is onder de voornoemde ISV en Paraplunota van kracht gebleven.

2. Beleid ISV/UP t.a.v. woningbouwlocaties

De uitbreidingslocatie in de gemeente Nuenen ligt in de als zodanig op de plankaart van de ISV en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (voortaan Uitwerkingsplan of UP) aangegeven stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Op de plankaart van het Uitwerkingsplan is het plangebied aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking, transformatie afweegbaar' en deels aangewezen als 'beekdalsysteemontwikkeling', als onderdeel van het landschappelijke raamwerk (DRS). Tevens is het zoekgebied verstedelijking in het programma aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied' bedoeld voor de periode 2005-2015.

Zoekgebied verstedelijking en bestemming woningbouw

In het bestemmingsplan wordt de uit te werken bestemming woningbouw voorgesteld in het zoekgebied voor verstedelijking volgens de plankaart van het Uitwerkingsplan. Wij zijn van mening dat woningbouw op de betreffende locatie aan de westzijde van Nuenen op zichzelf past in de doelstellingen voor woningbouw die in het uitwerkingsplan voor dit gebied is opgenomen.

In paragraaf 6.8.1 onder kopje Gemeente Nuenen hebben wij aangegeven dat voor Nuenen-west een bijzondere ontwerpopgave geldt. De gestapelde cultuurhistorische waarden en natuurwaarden en de wat rafelige rand van Nuenen vormen hiervoor de aanleiding. In verband met de noodzaak van woningbouw ter plaatse hebben wij in het kader van het Uitwerkingsplan besloten om woningbouw mogelijk te maken onder voorwaarden, namelijk afweging van cultuurhistorische waarden, instandhouding van het lint en een goede landschappelijke inpassing door een fraaie duurzame stedelijke en landelijke rand uit te werken. Overigens merken wij op dat er geen woningbouw is voorgesteld in de globale Groene Hoofdstructuur van het streekplan en ISV waarvoor het 'nee-tenzij principe' geldt.

Landschappelijk raamwerk ('beekdalsysteemontwikkeling')

Het als zodanig in het Uitwerkingsplan aangegeven gebied is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen als 'Groen – uit te werken (G-U)'. In het Uitwerkingsplan is het beleid met betrekking tot de aanduiding 'ontwikkeling beekdalsysteem' opgenomen in paragraaf 6.7. Het provinciale beleid voor de als zodanig aangegeven gebieden is gericht op ontwikkeling van het watersysteem, natuur en landschap en extensieve vormen van recreatie. De gemeente Nuenen geeft aan het uit te werken groengebied in belangrijke mate ten behoeve van de waterhuishouding (wadi's) volgens de watermachine te zullen inrichten. Dat is noodzakelijk omdat het waterbeleid erop is gericht om het water van een gebied met veel verharding zoals een woonwijk in het gebied te houden. Tevens is inrijding ter plaatse van belang voor de natuur in het Dommeldal. Om de watermachine optimaal te laten functioneren is het noodzakelijk dat een aantal bedrijven, in het bijzonder (enkele agrarische en niet agrarische) bedrijven en woningen worden wegbestemd. Een uitzondering wordt gemaakt voor monumentale panden en een enkele burgerwoning bij een kern/cluster, zoals bij Opwetten.

Wij zijn van mening dat het onderhavige woongebied qua locatie past in het provinciale beleid. Daarnaast voldoet de landschappelijke inpassing en de geplande ontwikkeling beekdalsysteem.

3. Woningbouwcapaciteit

Ten aanzien van het aantal woningen overwegen wij het volgende. Het bestemmingsplan behelst de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de westzijde van de gemeente Nuenen, bedoeld voor de periode 2010-2020. Uit de woningbouwplanning van de gemeente Nuenen blijkt dat



deze aanvankelijk volgens de BOR-afspraken voor 2010-2030 geplande woonwijk in de tijd naar voren is gehaald.

Nummer
1415053

In het bestemmingsplan Nuenen-West worden 1.575 woningen mogelijk gemaakt, door middel van gefaseerd uit te werken deelgebieden.

Uit de provinciale prognose blijkt dat de woningvoorraad in de gemeente in de komende periode 1-1-2008 t/m 1-1-2020 met 1.280 woningen kan toenemen om op een verantwoorde wijze in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

In de stedelijke regio Eindhoven-Helmond, waar de gemeente Nuenen deel van uitmaakt, is door de betreffende gemeenten en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) een hogere ambitie voor woningbouw geformuleerd. Dit zijn de zogenaamde **BOR/(BSGE)-afspraken**.

Uit de recent opgestelde voortgangsrapportage blijkt voor de gemeente Nuenen dat:

- de gemeente de afgelopen jaren heel weinig woningen heeft gerealiseerd;
- ook voor de komende twee jaar de verwachting is dat de gemeente maar 50% van de volgens de prognose geraamde en benodigde aantallen woningen realiseert;
- van de benodigde capaciteit voor de komende vijf jaar 42% is opgenomen in harde plannen, dat dit nog niet voldoende is om aan de lokale en regionale taakstelling te voldoen;
- de gemeente tot nu toe ver achter loopt bij de prognose, waarbij de verwachting is dat –gezien de plannen in voorbereiding– de harde plancapaciteit op tijd aangevuld wordt;
- gelet op de omvangrijke plancapaciteit er, mede gelet op de nog in voorbereiding zijnde plannen een reële kans op kwantitatieve- en wellicht ook kwalitatieve- productie na 2010 is die beduidend hoger ligt dan de eigen behoefte.

In algemene zin wordt in de voortgangsrapportage van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond als aandachtspunt aangegeven dat het zinvol is na te denken over de realiteitswaarde van de BOR/(BSGE)-afspraken en dat er aandacht moet zijn voor de mogelijke “overkill” aan plannen in de stedelijke regio.

Wij zijn van mening dat de behoefte aan de in het onderhavig plangebied geplande woningen in voldoende mate is aangetoond. Daarbij overwegen wij dat in de gemeente Nuenen afgelopen jaren nauwelijks nieuwbouw heeft plaatsgevonden en dat woningbouw noodzakelijk is om zowel in de lokale als regionaal behoefte te kunnen voorzien. In het regionale planningsoverleg (RPO) d.d. 5 december 2008 is de voortgangsrapportage wonen en werken besproken en is onder andere regionale afstemming en

fasering in de toekomst afgesproken. Hiermee is tegemoetgekomen aan de reactie van de gemeente Nuenen naar aanleiding van ons voorgenomen beslissing en aan het advies van de Provinciale Planologische Commissie d.d. 26 november 2008.

Nummer
1415053

Wij merken hierbij wel op dat regionale afstemming inzake de woningbouw noodzakelijk zal blijven teneinde enerzijds aan de taakstelling op het gebied de woningbouw te voldoen, maar anderzijds ook te voorkomen dat daardoor in de regio een overcapaciteit aan woningen ontstaat, die uitgaat boven de provinciale behoefteraming. De RPO's beschouwen wij in dezen als een belangrijk afstemmingsmoment.

De RPO's beschouwen wij in dezen als een belangrijk afstemmingsmoment. Wij achten het nodig dat er regionale afstemming plaatsvindt met behulp van een provinciale prognose bij een voornemen tot uitwerking van de bestemming WGII-U.

Samengevat kunnen wij voor wat de woningcapaciteit instemmen met het onderhavige bestemmingsplan.

4. MER en milieuaspecten

MER

Het bestemmingsplan beperkt zich tot de bouw van maximaal 1.575 woningen. Omdat het oorspronkelijke plan het aantal van 2.000 woningen te boven ging, is onderhavige nieuwbouwlocatie betrokken bij de in regionaal verband uitgevoerde plan-MER (zogenaamde MER-West). Tevens heeft de gemeente Nuenen voor onderhavig plangebied een besluit-MER opgesteld.

Omdat het maximum aantal woningen in dit plangebied is verlaagd tot 1.575 is er geen sprake meer van een mer-plichtige activiteit. Er geldt ook geen mer-beoordelingsplicht.

Wij hebben dit bestemmingsplan derhalve niet op dit aspect beoordeeld.

Wel hebben wij de gegevens uit bovengenoemde plan-Mer en besluit-MER met betrekking tot milieu, water en natuur als informatie betrokken bij onze beoordeling.

Ten aanzien van de uitgevoerde plan-MER merken wij op dat het meest milieuvriendelijke alternatief voor de locatie Nuenen west 1.500 woningen bevat.

Milieuaspecten

De voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten zijn voldoende in beeld gebracht.

- Luchtkwaliteit

In haar onderzoek d.d. 20 juli 2007 zijn de gevolgen van de onderhavige woningbouwlocatie voor de luchtkwaliteit onderzocht. Uit het onderzoek



blijkt dat voldaan wordt aan het Besluit luchtkwaliteit. Inmiddels is de Wet luchtkwaliteit van kracht. Wij zijn van mening dat ook aan de eisen van deze Wet wordt voldaan.

Nummer
1415053

- *Geluidhinder*

Voor een deel van de geluidgevoelige bestemmingen is een ontheffing Wet geluidhinder nodig. Het ontwerpbesluit daarvan is tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd.

Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook het besluit vastgesteld voor de hogere grenswaarde.

- *Geurhinder*

Enkele delen van het toekomstige woongebied liggen in hindercirkels van omliggende agrarische bedrijven. Voor de betreffende gebieden (uit te werken) gelden uitwerkingsregels waarin is bepaald dat alleen buiten agrarische hindercirkels gebouwd mag worden.

- *Externe veiligheid*

Binnen het plangebied ligt een BEVI-inrichting, het tankstation aan de Europalaan met LPG-vulpunt/reservoir.

Oorspronkelijk waren binnen het invloedsgebied (GR) woningen en een school geprojecteerd. In het voorliggend plan is e.e.a. aangepast:

Met betrekking tot de school zijn nadere uitwerkingsregels (artikel 6.5.4) opgesteld die bepalen dat de uitwerking van gronden ten behoeve van schoolvoorzieningen niet eerder zijn toegestaan dan nadat de op de plankaart aangegeven aanduiding 'LPG-vulpunt' is verwijderd en nadat de verkoop en opslag van LPG is beëindigd of dat de schoolvoorzieningen op een afstand van meer dan 150 m van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'LPG-vulpunt' worden gerealiseerd.

Het plan is voorzien van een complete verantwoording van het groepsrisico.

- *Water*

Het Waterschap heeft in het kader van het vooroverleg een aantal opmerkingen gemaakt. De waterparagraaf en het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) zijn daarop aangepast. Verder heeft de gemeente regelmatig overleg met het waterschap in het kader van de verdere planvorming.

Rood met groen

De zogenaamde rood-met-groen koppeling houdt in dat uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag die ten koste gaat van het buitengebied gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In paragraaf 4.2.3 van de ISV en het Uitwerkingsplan is dit beleid beschreven. Bij alle uitbreidingsplannen met betrekking tot stedelijke functies moet invulling worden gegeven aan deze "rood-met-groen-koppeling". De gemeente Nuenen heeft besloten geen structureel



groenfonds op te richten, maar op ad-hoc basis invulling te geven aan de “rood-met-groen-koppeling”.

Nummer
1415053

De gemeente geeft aan dat vanuit het project Nuenen-West een bedrag van euro 1.000.000,- wordt geïnvesteerd in de omliggende natuur of landschap. Hierbij behoren onder andere de ontwikkeling van de in het gebied ‘zoekgebied verstedelijking’ geplande groene rand, de Dommelzone en van de natte natuurparel ten noorden van het plangebied.

Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de bovengenoemde rood-met-groenkoppeling.

Flora- en Faunaonderzoek

Onderdeel van de planontwikkeling is een Flora- en Faunaonderzoek d.d. 7 augustus 2006. Daaruit blijkt dat er geen ontheffing nodig is, maar de gemeente bij de realisering van de woonwijk wel rekening moet houden met aanwezige beschermde soorten. Naar onze mening blijkt uit de rapportage dat aan de wettelijke eisen kan worden voldaan.

Archeologie en cultuurhistorie

De cultuurhistorische- en archeologische waarden van het gebied worden in het plan adequaat in beeld gebracht en beschermd, vooral door middel van de dubbelbestemming ‘Archeologisch onderzoeksgebied’.

De in het plangebied aanwezige monumenten zijn als zodanig aangemerkt en beschermd.

Verder merken wij op de cultuurhistorische waarden zoals de oude lintstructuren zoveel mogelijk zullen worden ingepast in het ontwerp van de wijk. Hierboven, onder ‘woningbouwgedeelte’ zijn wij daar al op ingegaan. Tevens verwijzen wij naar onze overwegingen op dit punt bij de bedenkingen.

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 Nunc advocaten, M. Brill, namens de heer en mevrouw F.M.C.J. de Brouwer, Dubbestraat 8a, 5674 AE Nuenen

Samenvatting

- Reclamanten geven aan dat de zienswijzen als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan te globaal en onvoldoende objectief is begrensd, waardoor onduidelijkheid bestaat op perceelsniveau.

- | | |
|--|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Door de tegenstrijdigheid van bestemmingen in onderling verband op het perceel van reclamanten, en de onduidelijkheid is volgens reclamanten het bestemmingsplan in strijd met de normatieve functie van een bestemmingsplan en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel (artikel 10 Bro juncto artikel 11 WRO). - Het kleinschalige timmerbedrijf van reclamanten is niet op de plankaart opgenomen en positief bestemd. Niet wordt aangegeven hoe de gemeente de bedrijfsactiviteit daar wenst te beëindigen. Het timmerbedrijf van reclamanten is al langere tijd als zodanig op deze locatie gevestigd. - Reclamanten wensen uitbreidingsmogelijkheid van het timmerbedrijf. - Op een deel van het perceel van reclamanten is een verkeersbestemming toegekend, ten behoeve van een ontsluitingsweg. Reclamanten zijn van mening dat alternatieven niet voldoende nader onderzocht zijn en dat de MER niet voldoende duidelijkheid biedt over de luchtkwaliteit ter plaatse, na aanleg van de weg. Ook de geluidbelasting zal toenemen door de aanleg van de weg, waardoor het woon- en leefklimaat zal verslechteren. - Volgens reclamanten is tevens sprake van strijdigheid omdat de ontsluitingsweg gedeeltelijk gelegen is in de EHS en de GHS en het gebied is gelegen in de beschermingszone aangewezen in het Reconstructieplan De Peel. - Reclamanten zijn van mening dat strijdigheid ontstaat door de aanleg van de ontsluitingsweg in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en parcelering. De bestemming Woongebied 2-Uit te werken (WG2-U) is daarom meer passend dan de bestemming Woongebied 1-Uit te werken (WG1-U). - Schuin achter het perceel van reclamanten is een cirkel met de aanduiding openbare ruimte opgenomen en evenwijdig aan de Europalaan is een bebouwingsaccentzone opgenomen, waar een bebouwingshoogte is toegestaan tot 20 meter. In het ontwerp bestemmingsplan stond dit niet opgenomen. Enige motivering hiertoe ontbreekt. - Tot slot merken reclamanten op dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet wordt onderbouwd en dat een planschaderisicoanalyse ontbreekt. | <p>Nummer
1415053</p> |
|--|----------------------------------|

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid



op het gebied van deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Nummer

1415053

Globaliteit bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan hanteert de gemeente Nuenen de systematiek van een globale, uit te werken bestemmingen. Dat is een methodiek die de Wet op de ruimtelijke ordening toestaat. Op grond van artikel 11 WRO is het mogelijk om bij een bestemmingsplan regels op te nemen tot nadere uitwerking van de bestemmingen. Een dergelijke systematiek brengt met zich mee dat de eindsituatie niet vast ligt. Wij zijn van mening dat de uitwerkingsregels in samenhang met de (aanduidingen en bestemmingen op de) plankaart een voldoende duidelijk beeld geven van de eindsituatie. Ook het aantal woningen (incl. fasering), de overige functies/bebouwing en de maatvoering daarvan ligt in voldoende mate vast. Wij kunnen daarom instemmen met de overwegingen van de gemeente (fasering, flexibiliteit) die ten grondslag liggen aan de keuze voor een globaal, nader uit te werken plan voor deze uitbreidingslocatie. De uitwerkingsregels zijn voldoende objectief.

Ontsluiting

Ter hoogte van het perceel van reclamanten is een nieuwe weg ('dorps pad') gepland om de omliggende deelgebieden te ontsluiten. De weg is niet bedoeld voor doorgaand verkeer. Naar onze mening is deze weg noodzakelijk en tevens op aanvaardbare locatie (strook) gesitueerd. Een alternatievenonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De cultuurhistorische waarden van het gebied waar deze weg is gepland zijn niet van dien aard dat deze behouden zouden moeten blijven. Het provinciale beleid is gericht op het zoveel mogelijk behouden van de cultuurhistorische waarden in dit plangebied. In het bijzonder gaat het daarbij om behoud van de groenstructuur en de oude linten. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake van. De gemeente Nuenen heeft de belangen van de woningbouw terecht zwaarder laten wegen dan de belangen van reclamant.

Voor onderhavige weg gaat een 30 km/uur regime gelden. Dat betekent dat aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Gelet op de beperkte functie van de weg en het 30 km/uur regime is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat veiliggesteld. Op de luchtkwaliteit zijn wij in hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan al ingegaan. Wij verwijzen daarnaar.

Door de bovengenoemde weg wordt het perceel van reclamanten in twee gedeelten gesplitst. Het perceelsgedeelte aan de zuidkant van deze geplande weg zal in ieder geval nodig zijn voor woningbouw. Overigens geeft de gemeente Nuenen aan over de exacte invulling van de bestaande bouwpercelen met de bewoners in overleg te treden.



De gemeente Nuenen heeft in deze situatie het belang van de woningbouw terecht laten overwegen boven de belangen van reclamanten bij handhaving van de bestaande situatie. Verder merken wij op dat aan geldende bestemmingen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

Wat betreft het kleinschalige timmerbedrijf heeft de gemeente in de reactie op de zienswijzen aangegeven dat functies die niet verenigbaar zijn met de woonbestemming komen te vervallen. Voor wel daarbinnen passende activiteiten zal bij de uitwerking van het plan nader worden bekeken in hoeverre deze inpasbaar zijn binnen het beleidskader van 'aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten'. Wij zijn van mening dat een timmerbedrijf in de geplande woonwijk met grotere dichtheid aan woningen terecht als niet passend is aangemerkt en derhalve is wegbestemd. Uitbreiding van het timmerbedrijf achten wij evenmin passen in een dergelijke woonwijk.

Het plangebied, inclusief de over het perceel van reclamanten geplande weg, is, in tegenstelling tot wat reclamanten stellen, niet gelegen in de EHS/GHS. Verder verwijzen wij naar onze overwegingen ten aanzien van de locatiekeuze voor het woongebied in hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'.

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone natte natuurgebied, zoals aangewezen in het Reconstructieplan De Peel. In de reactie van de gemeente op de zienswijze van reclamant wordt uitgebreid hierop ingegaan. De ligging in de beschermingszone natte natuurgebied betekent niet dat woningbouw niet is toegestaan. In overleg met Waterschap De Dommel is het plan door de gemeente zodanig vormgegeven dat de voorgestelde ontwikkelingen niet strijdig zijn met het beschermingsregime dat geldt binnen de beschermingszone voor de natte natuurgebied. Wij kunnen instemmen met de reactie van de gemeente Nuenen op de zienswijze van reclamanten op dit onderdeel.

De cirkel met de aanduiding 'openbare ruimte' en 'bebouwingsaccentzone' binnen het deelgebied waar reclamanten wonen zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd. Blijkens het hoofdstuk 4, 'wijzigingen ontwerpbestemmingsplan' heeft de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vastgesteld. Deels is dit ter tegemoetkoming aan zienswijzen en deels zijn het ambtshalve wijzigingen. In het betreffende deelgebied gaat het in het bijzonder om het opnemen van een openbare ruimte en het opnemen van een bebouwingsaccentzone in een strook langs de Europalaan. Deze strook is opgenomen omdat elders in het plangebied, aan de Boord, tot een verlaging van de woningdichtheid is besloten. Deze -beperkte- verlaging betekent een verdichting elders in het



plangebied, onder andere in het deelgebied waar reclamanten wonen. Uit de uitwerkingsregels blijkt dat in het als 'bebouwingsaccentzone' aangegeven gebied hoofdgebouwen met een maximum van 20 meter hoog mogen worden gebouwd met dien verstande dat dit voor maximum van 10% van het deelgebied. Blijkens het bijgevoegde 'Beeldkwaliteitsplan – nieuw dorp voor Nuenen' d.d. maart 2008 is tot deze 'bebouwingsaccentzone' om daarmee in te kunnen spelen op de vraag naar appartementen en om een bepaalde beeldkwaliteit te kunnen bereiken, onder andere het ensemble van 'maisons Grange' in het plangebied (ca. 27 locaties in het plangebied). Ook de openbare ruimten zijn in bovengenoemd Beeldkwaliteitsplan nader beschreven en gemotiveerd. Wij zijn van mening dat hiermee de gemaakte keuzes voldoende zijn gemotiveerd.

Dit Beeldkwaliteitsplan heeft samen met het onderhavige bestemmingsplan ter visie gelegen. Naar onze mening was de motivering voldoende bekend dan wel had deze voldoende bekend kunnen zijn.

De gemeente Nuenen heeft aangegeven dat de economische uitvoerbaarheid van het voorkeursalternatief blijkens een onderzoek in voldoende mate is gewaarborgd. Een planschaderisicoanalyse is wettelijk niet noodzakelijk.

Nummer

1415053

Samengevat achten wij deze bedenkingen ongegrond.

3.2 Bedenkingen van Nunc advocaten, M. Brüll, namens Hoveniersbedrijf & Tuinontwerpburo Christian Stoop B.V., de heer C.G.J. Stoop en mevrouw C.E.M.M. Stoop-Kauffeld, Boord 9, 5674 NB Nuenen

Samenvatting

- Reclamanten geven aan dat de zienswijzen als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.
- Reclamanten merken op dat in het uitwerkingsplan een passende bestemming als hoveniersbedrijf en kattenpension voor hun perceel zal worden opgenomen. Echter op de plankaart staat alleen de functie kattenpension aangeduid. Verzoek ook de aanduiding hoveniersbedrijf hierin op te nemen.
- Ten behoeve van de bouw van een kantoor, woning en kattenpension is in 2006 een bouwvergunning verleend. De bouw is nagenoeg volledig gerealiseerd. Echter de nieuwe bebouwing is niet opgenomen op de plankaart. Daarnaast is in artikel 6.3.2 sub c. van het bestemmingsplan een maximaal aantal vierkante meters vloeroppervlak opgenomen voor het kattenpension en het hoveniersbedrijf. Hierdoor is geen ruimte meer voor uitbreidingsmogelijkheden, terwijl het perceel van reclamanten die ruimte wel biedt. Reclamanten zijn van mening dat hierdoor een reële bedrijfsvoering onmogelijk wordt gemaakt. Zeker nu de nevenlocatie van het hoveniersbedrijf aan de Dubbestraat 1a in zijn



geheel is wegbestemd en de kantoorfunctie alleen ten behoeve van het hoveniersbedrijf is aangeduid.

Nummer
1415053

- Het wegbestemmen van het hoveniersbedrijf aan de Dubbestraat 1a is volgens reclamanten niet met motivering onderbouwd. De gemeente geeft enkel aan dat binnen de planperiode de bedrijvigheid ter plaatse wordt geweerd.
- Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan te globaal is, waardoor onduidelijkheid bestaat op perceelsniveau. Het plan is daardoor in strijd met de normatieve functie van een bestemmingsplan en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- Direct achter het perceel van reclamanten (Boord 9) is een cirkel met de aanduiding openbare ruimte opgenomen. Deze cirkel is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd. Motivering hiertoe ontbreekt. Ook is een bebouwingsaccentzone opgenomen, waar een bebouwingshoogte is toegestaan tot 20 meter. In het ontwerpbestemmingsplan stond dit niet opgenomen. Enige motivering hiertoe ontbreekt. Met betrekking tot de afgegeven milieuvergunning aan reclamanten dient de 50-meter contour gerespecteerd te worden.
- Ook is een cirkel met de aanduiding openbare ruimte opgenomen naast de loods van reclamanten, gevestigd aan de Dubbestraat 1a en een bebouwingsaccent, waar een bebouwingshoogte van 20 meter is toegestaan. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan is zowel de aanduiding openbare ruimte als het bebouwingsaccent opgeschoven in de richting van het bedrijf van reclamanten.

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid op het gebied van deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Uit de planvoorschriften onder artikel 6.3.2 onder c. blijkt dat het kattenpension/ hoveniersbedrijf in het plangebied zal worden ingepast. In de voorschriften wordt de aanduiding 'in te passen functie – kattenpension/hoveniersbedrijf' gehanteerd, maar op de plankaart staat de aanduiding 'K – in te passen kattenpension' genoemd. De voorschriften komen derhalve niet overeen met de aanduiding op de plankaart. Daarom achten wij deze bedenking in deze zin gegrond en onthouden wij goedkeuring aan de zinsnede 'hoveniersbedrijf' van artikel 6, lid 6.3.2. sub c.



Op de locatie Dubbestraat 1a, waar reclamant een nevenvestiging van zijn hoveniersbedrijf heeft, is zijn bedrijfsgedeelte in het vigerende bestemmingsplan niet positief bestemd. Nog afgezien daarvan is dat gedeelte van het bedrijf niet inpasbaar in het nieuwe woongebied aangezien deze percelen nodig zijn voor woningbouw. Dit belang laat de gemeente Nuenen terecht overwegen boven het belang van reclamant.

Op de globaliteit van het bestemmingsplan zijn wij bij reclamanten onder 3.1. al ingegaan. Daar verwijzen wij naar. Deze bedenking achten wij ongegrond.

De motivering van de aanduidingen 'openbare ruimte' en de bebouwingsaccenten in het plangebied is voornamelijk weergegeven in het Beeldkwaliteitplan. Dit geldt ook voor de betreffende aanduidingen in het deelgebied waar reclamants bedrijf is gevestigd. Daarop zijn wij bij de beoordeling van de bedenkingen van reclamanten onder 3.1 ingegaan. Daar verwijzen wij naar. Verder zijn de openbare ruimten onder meer geregeld in artikel 3, lid 3.3.4. (Beschrijving in hoofdlijnen) en artikel 6, lid 6.2.1. sub o. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Voor wat betreft de gestelde ernstige aantasting van de belangen van reclamanten door de maximale bouwhoogte van 20 meter verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'. De gemeente kiest voor dit plangebied voor een dorpsse bouw met hoogteaccenten op een aantal plaatsen ('bebouwingsaccentzone'). De zones waarbinnen dit mogelijk is zijn aangegeven, maar de exacte locaties liggen nog niet vast. Op zichzelf achten wij hoogteaccenten in het plangebied aanvaardbaar, maar wij zijn wel van mening dat een zorgvuldige inpassing moet gebeuren. De gemeente heeft daarin voorzien in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan, namelijk artikel 6, lid 6.3.2.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.3 Bedenkingen van CNV Vakcentrale Rechtshulp, mr. A.W.M. den Braber, namens de heer F.J.M. Keijzers, Vorsterdijk 16C, 5674 AG Nuenen en aangevuld door de heer F.J.M. Keijzers en mevrouw W.C.H.J.M. Keijzers-Van Grotel

Samenvatting

- Reclamant geeft aan dat de aanduiding 'in te passen woonfunctie (W)' aan Vorsterdijk 16C op de plankaart is verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan was het perceel van reclamant wel aangeduid met een in te passen woonfunctie. De afstand van zijn 40 jaar oude woning tot de Dommelvallei bedraagt 700 meter.



Andere woningen die op een afstand van 200 meter vanaf de Dommelvallei liggen, zijn wel positief bestemd.

- Het perceel van reclamant heeft nu de bestemming Groen – Uit te werken (G – U). Wanneer en op welke wijze de uitwerking zal plaats vinden is niet duidelijk.
- Reclamant merkt op dat sprake is van kapitaalvernietiging door zijn huis en drie andere naastgelegen woningen weg te bestemmen. Tevens is reclamant van mening dat hiermee sprake is van rechtsongelijkheid.

Beoordeling

Reclamanten hebben geen zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het plan op dit onderdeel echter gewijzigd vastgesteld waardoor reclamanten in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de aanduiding 'in te passen woonfunctie (w)' ter plaatse van de Vorsterdijk 16a en 16c van de plankaart verwijderd. Deze aanpassing wordt in het raadsbesluit niet nader gemotiveerd.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van deze bedenking merken wij het volgende op. De woonbestemming is bij de gewijzigde vaststelling als een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Uit nadere informatie is ons gebleken dat deze woonlocaties nodig zijn voor de realisering van de landschappelijke zone met daarin de watermachine. Daarmee geeft de gemeente invulling aan het provinciale beleid zoals wij dat in voornoemd hoofdstuk 2 van dit besluit hebben weergegeven. Wij zijn van mening dat het laten vervallen van deze woning in dit geval juist bijdraagt om een meer robuuste groenzone/watersysteem te krijgen. Daarom achten wij deze bedenking ongegrond.

3.4. Bedenkingen van Achmea Rechtsbijstand, mr. H.A. Gooskens, namens de heer E.F. van Looij, Bakertse Landweg 3, Nuenen

Samenvatting

- Reclamant geeft aan dat de zienswijzen als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.



- De aanleg van een weg die bestemd is als hoofdontsluiting brengt minder woongenot met zich mee voor reclamant, aangezien er momenteel geen weg aanwezig is.
- Niet duidelijk is hoe de intensiteit van het gebruik van de weg beperkt zal worden. Hiertoe zouden voorschriften moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn geen voorzieningen voor reclamant om de situatie acceptabel te maken.
- Reclamant wenst dat de aangewezen Sinti locatie op ongeveer 150 meter van zijn woning elders wordt gesitueerd.
- De gemeente is niet voldoende inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen, o.a. wat betreft de inpassing van de bestaande kavels langs de Bakertse Landweg en de bebouwingsdichtheid binnen de bestemming WG 1-U.
- De bestemming WG 1-U is onduidelijk op perceelsniveau en er zitten tegenstrijdigheden in het plan. Dit is in strijd met artikel 11 WRO.
- De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg zou volgens de gemeente niet passen binnen de bestemming WG 2-U. Dit wordt niet nader gemotiveerd door de gemeente.
- Reclamant maakt bezwaar tegen de bebouwingshoogte van 16 meter voor de in het plan opgenomen bebouwingsaccentzone in de buurt van zijn woning. Ook is tegenover het perceel van reclamant een nieuw bebouwingsaccent opgenomen waar een bebouwingshoogte van 20 meter mogelijk zal zijn. Dit bebouwingsaccent was in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen.
- Reclamant is van mening dat de gemeente de aanduiding 'zachte rand' omvormt naar een 'harde rand'.
- De aanduiding ba4 wordt niet duidelijk onderbouwd en zou volgens reclamant verder van zijn pand gesitueerd moeten worden.
- Reclamant wenst aanpassing van de Bakertse Landweg in verband met de intensiteit van het gebruik van de nieuwe ontsluitingsweg.
- Reclamant wenst dat zijn pand wordt geïnventariseerd als cultuurhistorisch pand en als zodanig opgenomen wordt in het bestemmingsplan.
- Reclamant is van mening dat geen duidelijkheid bestaat over de aanduiding 'belangrijke groenstructuren'.
- Reclamant wijst op zijn belang de bestaande situatie (o.a. eigendom en recht van weg) ook bij doorgang van de plannen te handhaven.

Nummer
1415053

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.



Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Ook verwijzen wij naar de beoordeling van de bedenkingen van reclamanten onder 3.1.

Samengevat zijn wij van mening dat de belangen van de woningbouw terecht gaan boven de belangen van reclamant, die gericht zijn op handhaving van de bestaande situatie. Aan gelegde bestemmingen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.

Het perceel van reclamant is aangeduid als 'W'. Blijkens de aanduiding op de plankaart en gelet op de voorschriften zal de woning van reclamant in het plan worden ingepast.

Aan de westzijde van het perceel van reclamanten is de 'hoofdontsluiting' (noord-zuidas) gepland. Ook voor deze weg gaat een 30 km/uur regime gelden. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Verder geldt dat de gemeente Nuenen ongewenst verkeer uit het gebied wil weren en daartoe, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat er sprake is van sluipverkeer, verkeersmaatregelen zal nemen.

De nieuwe weg leidt tot een veranderde situatie bij reclamant maar door de vaststelling van het 30 km/uur regime en omdat deze weg enkel dient ter ontsluiting van deze wijk achten wij geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ten aanzien van het verzoek om de maximale verkeersintensiteiten van wegen in (de voorschriften van) een bestemmingsplan vast te leggen overwegen wij dat een bestemmingsplan daartoe niet het geëigende instrument is.

Blijkens de plantoelichting is in het onderhavige woongebied een zogenaamde Sinti-locatie opgenomen. De gemeente Nuenen stelt dit als randvoorwaarde. Zij geeft aan dat de locatie op ca 150 meter afstand van reclamant komt te liggen.

In zijn algemeenheid overwegen wij dat het niet mogelijk is om woningen voor specifieke doelgroepen in een bestemmingsplan te regelen. Een dergelijke regeling zit ook niet in het onderhavige bestemmingsplan.

Kennelijk wil de gemeente Nuenen een aantal woningen toewijzen aan de Sinti-groep en zijn deze woningen op ca 150 meter van reclamants perceel gepland. Deze toewijzing is echter geen kwestie van ruimtelijke ordening. Daarom achten wij deze bedenking ongegrond.



De bedenkingen die gericht zijn tegen de globaliteit van het bestemmingsplan hebben wij al behandeld bij reclamant onder 3.1. Wij verwijzen daarnaar. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Nummer
1415053

Volgens reclamant heeft de gemeente toegezegd dat zijn kavel zodanig zal worden ingepast dat in zijn omgeving enkel sprake zal zijn van vrijstaande woningen.

In zijn algemeenheid overwegen wij dat de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan (artikel 6, lid 6.1) diverse woningtypes toestaat, waaronder vrijstaande woningen. Verder is een deel van de Bakertse Landweg, ten westen en ten oosten van het perceel van reclamant aangemerkt als 'zachte randen'. Dat betekent (artikel 6, lid 6.2.2) dat ter plaatse van deze aanduiding enkel vrijstaande of halfvrijstaande hoofdgebouwen op ruime kavels kunnen worden gebouwd. Verder blijkt uit het Beeldkwaliteitsplan d.d. maart 2008 dat de gemeente Nuenen streeft naar dorps bouwen in het plangebied. In dit plan wordt deze doelstelling verder uitgewerkt.

Naar onze mening bevat het bestemmingsplan en ook het Beeldkwaliteitsplan daarmee voldoende waarborgen dat op de percelen naast zijn woning vergelijkbare bebouwing in een ruime verkavelingstructuur zal worden opgericht. Voor de stelling van reclamant dat de gemeente de situatie rond de Bakertse Landweg volledig zou handhaven vinden wij in de stukken geen aanknopingspunt. Wel is het uitgangspunt om zoveel mogelijk rekening te houden met de in te passen bestaande panden/-percelen en behoudt de Bakertse Landweg een beperkte ontsluitingsfunctie. Daarom achten wij de noodzaak tot aanpassing van de 'knik' van deze weg niet aanwezig.

Verder constateren wij dat het pand van reclamant niet aangemerkt is als monumentaal pand, ook niet in de provinciale inventarisatie (Cultuurhistorische waardenkaart). De gemeente Nuenen heeft reclamant aangegeven dat, wanneer hij voor een dergelijke waardering in aanmerking wil komen, hij een verzoek daartoe kan doen.

Het feit dat het bestemmingsplan ter plaatse ook halfvrijstaande woningen toestaat achten wij noodzakelijk in het kader van de woningbouwtaakstelling en zuinig ruimtegebruik en overigens voor reclamant niet onevenredig nadelig.

Een strook aan de nieuwe ontsluitingsweg achter zijn perceel is aangemerkt als 'harde randen'. Deze aanduiding heeft gevolgen voor de situering van hoofdgebouwen ten opzichte van de bestemming 'verkeer'. Daar geldt dat in principe alle woningtypes zijn toegestaan. Blijkens de in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen proefverkaveling (pag. 58) is er redelijk intensieve bebouwing gepland. Verder is op enige afstand een bebouwingsaccent (ba4) gepland, namelijk bebouwing die aangemerkt wordt als 'hof'. Deze bebouwing past in het stedenbouw-

kundige concept, zoals dat onder andere blijkt uit het voornoemde Beeldkwaliteitsplan. Deze bebouwing ('hof') is op minimaal 60 meter van de woning van reclamant gelegen. Wij zijn van mening dat deze bebouwing (bebouwingsaccent) in relatie tot de woning van reclamant aanvaardbaar is.

Ten aanzien van deze bedenking, die gericht is tegen de woningen achter zijn perceel (tussen het 'hof' en zijn perceel) overwegen wij dat in principe de bestaande woningen inclusief percelen gehandhaafd zullen blijven. Daarvan uitgaande zullen de nieuw te bouwen woningen op ca 30 meter afstand achter de woning van reclamant kunnen worden opgericht. De maximale bouwhoogte varieert van 10 meter tot 18 meter, met een verhouding 50 % 10 meter en 50% 18 meter. Daarbij geldt dat een dorpse bebouwing wordt nagestreefd en de bestaande percelen zullen worden ingepast. Naar onze mening biedt het bestemmingsplan inclusief Beeldkwaliteitsplan voldoende garantie dat er rond het perceel van reclamant geen situatie ontstaat, die leidt tot een onevenredig verlies van uitzicht/privacy of onevenredige aantasting van zijn leefomgeving ter plaatse. Deze bedenkingen achten wij ongegrond.

Ten aanzien van de woningdichtheid en de wens van reclamant om binnen het deelgebied waar zijn perceel ligt de bestemming WGII-U te leggen overwegen wij dat taakstelling van de gemeente op het gebied van woningbouw en het toepassen van zuinig ruimtegebruik bebouwing in hogere dichtheden noodzakelijk maakt. Het verzoek om ter plaatse de bestemming WGII-U te leggen houdt een te extensieve benutting van de beschikbare ruimte in en levert onvoldoende woningen op. De bestemming WGII-U is op een aantal locaties aan de westkant gelegd om een geleidelijke overgang naar het buitengebied (het Dommeldal) te bewerkstelligen. Door de extensieve woningbouwlocaties in combinatie met de te ontwikkelen groenzones (G-U) wordt dit doel bereikt. Wij zijn van mening dat het intensief te bebouwen gebied (bestemming WGI-U) en het wat extensiever te bebouwen woongebied (WGII-U) op een juiste wijze zijn begrensd. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Het deelgebied tegenover reclamant is bestemd om voorzieningen zoals basisschool, een vmbo-school en overige maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang en een buurt- en wijkcentrum in onder te brengen. De maximale bouwhoogte bedraagt 18 meter.

Verder is een groot deel van het gebied aangeduid als 'bebouwingsaccentzone'. Volgens de 'uitwerkingsregels wonen' kan in dergelijke gebieden woningbouw deels worden gebouwd tot maximaal 20 meter hoog, met dien verstande dat dit voor maximaal 10% van het aangegeven gebied geldt. De gemeente Nuenen heeft ons meegedeeld dat de gekozen maatvoering past in het concept van dorps bouwen waarbij lagere bebouwing wordt afgewisseld met hoogbouwaccenten.



Verder merken wij op dat dit uit te werken plandeel niet alleen voorzieningen mogelijk maakt, maar ook wonen, en de bouwmogelijkheden voor voorzieningen aan een maximum m2 zijn gebonden. Verder zijn scholen geconcentreerd als bebouwingsaccent en zijn aansluitend aan het bedrijventerrein gepland. Ook hiervoor geldt dat reclamants perceel aan de noordzijde zal worden ingepast en geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van privacy, uitzicht en/of woon- en leefklimaat. Daarom achten wij deze bedenking ongegrond.

Nummer
1415053

De bedenking ten aanzien van de aanduiding 'belangrijke groenstructuren' heeft feitelijk betrekking op de toelichting. Het zoveel mogelijk behouden/inpassen van (historische) groenstructuren is een van de doelstellingen van het bestemmingsplan. Het is een van de aspecten waarmee bij de uitwerking rekening gehouden moet worden. Dat blijkt onder andere uit artikel 6, lid 6.5.2. Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.5 Bedenkingen van mr. J. Rustige en A.M. Rustige-Spaas, Boord 41, 5674 NB Nuenen

Samenvatting

- Reclamanten geven aan dat op korte afstand van hun huis nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd. Deze bebouwing maakt inbreuk op de aanwezige bostuin.
- Ook de aanleg van de ontsluitingsweg snijdt dwars door het ter plaatse liggende 40 jaar oude bos. Reclamant is van mening dat een aanloopweg over de groenstrook vanaf de Vorsterdijk kan worden gerealiseerd, waardoor het bos gespaard blijft.

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de woningdichtheid aan Boord is verlaagd. Desondanks blijven reclamanten van mening dat de toekomstige woningen te dicht bij hun woning komen te liggen en een onaanvaardbare inbreuk maken op de bostuin.



Zoals in paragraaf 2, Beoordeling van het bestemmingsplan', van dit besluit toegelicht, heeft de gemeente Nuenen een taakstelling op het gebied van woningbouw. De locatie Nuenen-West is in het Uitwerkingsplan Brabant-Zuidoost aangewezen als te ontwikkelen woningbouwlocatie. Een uitbreidingslocatie heeft consequenties voor de bestaande functies en belangen in en rond het plangebied. Wij onderschrijven het standpunt van de gemeente dat het zwaarwegend maatschappelijke belang in deze prevaleert. Wij zijn van mening dat de gemeente met de stedenbouwkundige opzet van het plan zoveel als mogelijk rekening heeft gehouden met de belangen in het gebied. De gemeente heeft aangegeven in de op te stellen uitwerkingsplannen de ontwikkeling van het deelgebied in overleg met de betreffende bewoners en gebruikers nader te bepalen.

Nummer
1415053

Uit de nota van zienswijzen is ons gebleken dat de situering van deze ontsluitingsweg zodanig is gekozen dat er geen bestaande woningen hoeven te wijken. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat de ontsluitingsweg in het stedenbouwkundige ontwerp overigens wel beperkt wordt opgeschoven in westelijke richting.

De belangen van de woningbouw heeft de gemeente in dit geval terecht zwaarder laten wegen dan de belangen van reclamant die gericht zijn op het behoud van de bostuin.

Voor wat betreft de gestelde aantasting van de privacy en de milieuhinder merken wij op dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen zoals ten aanzien van luchtkwaliteit en geluid. De weg betreft een 30 km/uur weg met een relatief beperkte verkeersintensiteit.

Reclamanten hebben d.d. 30 november 2008 een aanvullende brief aan ons, specifiek aan de gedeputeerde van milieu, toegezonden, die wij d.d. 3 december 2008 hebben ontvangen. Deze brief geeft ons geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen. Wij zijn van mening dat de belangen van de woningbouw in dit geval dienen te overwegen.

Voor wat de privacy betreft is relevant dat de bestaande percelen zoveel mogelijk zullen worden ingepast. Dat is ook opgenomen als opdracht bij de uitwerking van het bestemmingsplan. Wij zijn daarom van mening dat ter plaatse een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal ontstaan of dat sprake is van onevenredige aantasting van de privacy. Voor wat betreft de globaliteit van het bestemmingsplan, dit hebben wij al behandeld bij reclamant 3.1. Wij verwijzen daarnaar. Samengevat achten wij deze bedenkingen ongegrond.



3.6 Bedenkingen van mevrouw W.C.H.J.M. Keijzers-Van Grotel, Vorsterdijk 16C, 5674AG Nuenen

Nummer
1415053

Samenvatting

Deze bedenkingen zijn inhoudelijk exact gelijk aan de aanvullende bedenkingen van reclamant 3, de heer F.J.M. Keijzers en mevrouw W.C.H.J.M. Keijzers-Van Grotel. Daarom volstaan wij met een verwijzing naar hetgeen vermeld staat bij reclamant 3.

Beoordeling

Voor onze beoordeling van deze bedenkingen verwijzen wij naar onze overwegingen onder 3.3 van dit besluit.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.7 Bedenkingen van TRC Advocaten, mr. G.W.A. Bernards, namens de heer J.H.W. Mollen, mevrouw E.A.W. Mollen, Holle Akker 5, 45731 Waltrop (Duitsland) en NOVA B.V. te Best, mevrouw C.P.M. Schenkelaars, p/a Dubbestraat 10, 5674 AE Nuenen

Samenvatting

- Reclamanten zijn van mening dat de ingediende zienswijzen niet zijn meegenomen in de definitieve besluitvorming.
- Het bezwaar richt zich tegen het wegbestemmen van de aanwezige manege en boerderij tot WG2-U11 en groen-uit te werken (G-U), terwijl een bijzondere bestemming is opgenomen ten behoeve van een bebouwingsaccentzone (BAZ).
- Deze bebouwingsaccentzone is volgens reclamanten geen aanwinst voor het landschap c.q. het dorpse accent.
- Ook richt het bezwaar zich tegen de krap gestelde overgangsbepalingen en het voorbehoud dat is gemaakt voor onteigening bij een afwijkende bestemming.
- Reclamanten zouden zelf de mogelijkheid willen hebben om een redelijke bestemming te realiseren. Dit geldt bijvoorbeeld voor het deel van hun perceel dat tot groen bestemd is. De motivering van de gemeente is weinig concreet.
- Tevens richt het bezwaar zich tegen de voorwaarden die zijn opgenomen voor het medegebruik van woningen voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waardoor reclamanten beperkt worden in het ter plaatse uitoefenen van een manegebedrijf. Reclamanten zijn van mening dat onderhavige boerderij met manegebedrijf en karakteristiek waterreservoir positief moeten worden bestemd. Reclamanten benadrukken dat dit juist past binnen het plan van de gemeente om accenten van dorps/landelijk karakter te handhaven. De boerderij past daarmee beter binnen dit beeld dan de nieuw op te richten appartementen genaamd "Maisons Granges".



- Reclamanten wensen zelf het woningbouwgebied te kunnen ontwerpen in het kader van bestemming WG2-U.
- Reclamanten zijn van mening dat de bepalingen onder artikel 18.1, 18.2.1 en 18.2.2 in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel en in strijd met het gelijkheidsbeginsel in vergelijking met andere gedeelten van de gemeente waar dit plan niet van toepassing zal zijn en strijdig gebruik met de bestemming kan worden gehandhaafd.

Numer
1415053

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Verder hebben wij bij reclamant nr. 3.3. aangegeven dat het wegbestemmen van de bebouwing noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing van het plangebied en voor de ontwikkeling van het watersysteem. Dit is feitelijk een van de voorwaarden die wij gesteld hebben aan de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Een manege past hierin niet zowel qua functie als vanwege de vrij omvangrijke bebouwing. Een manege achten wij geen vorm van extensief recreatief gebruik. Daarom is het pand Dubbestraat 10 niet samen met het manegebedrijf opgenomen. Dit pand is gehandhaafd omdat het een monument is.

Verder merken wij op dat de door reclamant genoemde artikelen 3.3.5 en 3.3.8. betrekking hebben op de geplande woongebieden en niet op zijn perceel. Overigens achten wij de mogelijkheden die deze bepalingen bieden aanvaardbaar voor een woongebied.

Het in het als WGII-U bestemde gebied is een van de gebieden waar een beperkt aantal woningen is toegestaan. In elk van deze gebieden is een strook aangegeven waar een hoogteaccent tot maximaal 20 meter is toegestaan, met dien verstande dat het om maximaal 10 % van deze strook gaat. Deze bouwwijze/maatvoering is onderdeel van een totaal stedenbouwkundig concept, van het dorpse bouwen zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitplan d.d. maart 2008. Verder is het perceel van reclamanten grotendeels onderdeel van de groenstructuur van het bestemmingsplan. Daarvan afwijken ten behoeve van initiatieven van reclamant betekent een onevenredige afbreuk aan het bovengenoemde concept. De belangen van de woningbouw en de ontwikkeling van een groenzone, inclusief watersysteem heeft de gemeente Nuenen terecht zwaarder laten wegen dan de belangen van reclamant bij de handhaving van zijn bebouwing/manege.



Deze bedenkingen achten wij ongegrond.

Nummer
1415053

De overgangsbepalingen van artikel 18 zijn gebruikelijke bepalingen. Zij zijn van kracht op die situaties waar sprake is van wegbestemmen van bepaalde bebouwing en/of gebruiksmogelijkheden van een perceel. De overgangsbepaling regelt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid of vernieuwingsmogelijkheid, maar ook de mogelijkheid tot herbouw bij calamiteiten. De regeling houdt tevens rekening met onteigening. Wij achten de opgenomen overgangsbepaling aanvaardbaar.

De globaliteit van het bestemmingsplan hebben wij bij reclamant nr. 3.1. al behandeld. Wij verwijzen daarnaar.

Ten aanzien van de gevolgde procedure en de beschikbaarheid van het bestemmingsplan merken wij op dat de wettelijke procedure is gevolgd en het bestemmingsplan ook de wettelijk vereiste periode voor iedereen ter inzage heeft gelegen.

Samengevat achten wij deze bedenkingen ongegrond.

*3.8 Bedenkingen van ing. F.C.G.J.M. van Grotel, Kalmoes 4, 5491 KJ
Sint-Oedenrode*

Samenvatting

- Reclamant maakt bezwaar, als mede-eigenaar van het perceel en 40 jaar oude woonhuis aan de Vorsterdijk 16a, tegen het wegbestemmen van de 'in te passen woonfunctie (W)'.
- Reclamant merkt op dat sprake is van kapitaalvernietiging door zijn huis en drie andere naastgelegen woningen weg te bestemmen. Tevens is reclamant van mening dat hiermee sprake is van rechtsongelijkheid.
- De afstand van de woning tot de Dommelvallei bedraagt 700 meter. Andere woningen die op een afstand van 200 meter vanaf de Dommelvallei liggen, zijn wel positief bestemd.

Beoordeling

Reclamanten hebben geen zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het plan op dit onderdeel echter gewijzigd vastgesteld waardoor reclamanten in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de aanduiding 'in te passen woonfunctie (w)' ter plaatse van de Vorsterdijk 16a en 16c van de plankaart verwijderd.

Voor onze beoordeling van deze bedenkingen verwijzen wij naar onze overwegingen onder 3.3 van dit besluit.

Deze bedenking achten wij ongegrond.



*3.9 Bedenkingen van mr. C.F.A.M. van Grotel, Dommelrodelaan 137, 5492 GG
Sint-Oedenrode*

Numer
1415053

Samenvatting

Gezien de exact inhoudelijke gelijkenis met de bedenkingen van reclamant 8, ing. F.C.G.J.M. van Grotel, wordt hier volstaan met een verwijzing naar wat vermeld staat bij reclamant 8.

Mr. C.F.A.M. van Grotel is tevens mede-eigenaar van het perceel en woonhuis aan de Vorsterdijk 16a.

Beoordeling

Reclamanten hebben geen zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het plan op dit onderdeel echter gewijzigd vastgesteld waardoor reclamanten in hun bedenkingen kunnen worden ontvangen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de aanduiding 'in te passen woonfunctie (w)' ter plaatse van de Vorsterdijk 16a en 16c van de plankaart verwijderd. Voor onze beoordeling van deze bedenkingen verwijzen wij naar onze overwegingen onder 3.3 van dit besluit.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

*3.10 Bedenkingen van Brabantse Milieufederatie, mede namens Stichting Middengebied,
Postbus 591, 5000 AN Tilburg*

Samenvatting

- Het bezwaar richt zich tegen de verstedelijking in het gebied tussen de weg Boord en de Europalaan. Dit gebied (met Boord en Dubbestraat) is een zeer gewaardeerd uitloopgebied dat door veel wandelaars en fietsers wordt gebruikt. Door de intact gebleven oude wegenstructuur, oude akkers en woonsites is sprake van een zichtbare cultuurhistorische waarde. Reclamanten verwijzen naar opname van dit gebied in een publicatie over historische geografie. Tevens zou sprake zijn van een hoge verwachting op de Archeologische verwachtingskaart van gemeente Nuenen.
- De in het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze, gegrond verklaard door de gemeente, is niet goed verwerkt op de plankaart. Het betreft het gebied richting de noordrand (Boord) die minder dicht bebouwd zou worden aangeduid. Op plankaart staat echter nog WG 1-U, terwijl dit gewijzigd zou moeten zijn in WG 2-U, dorps/landelijk wonen.
- Wat betreft de financiële risico's zijn reclamanten van mening dat de haalbaarheid niet afhankelijk mag zijn van een eventuele vervolgfase.



- Reclamanten wensen een wijziging van de fasering van het plangebied op die manier dat de indeling vanuit de stad naar buiten toe wordt gefaseerd. Dit in verband met lagere verstoring van natuurlijke elementen.
- In onderhavig plan is geen rekening gehouden met huidige demografische ontwikkelingen. Reclamanten wensen voor opname hiervan in het plan, waarbij concrete voorstellen voor de inrichting van het plan worden meegenomen.

Nummer
1415053

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'.

Zoals wij in hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan' hebben aangegeven onderkennen ook wij dat het gebied landschapelijke en cultuurhistorische waarden bezit. Wij laten het belang van de woningbouw in dit gebied overwegen. Daarnaast hebben wij de gemeente als ontwerpopdracht meegegeven om de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk in te passen in het woongebied. Het gebied heeft archeologische verwachtingswaarden. Deze zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven. Deze waarden zijn niet van dien aard dat deze een reden zijn om af te zien van de woonwijk. Wel vinden wij het belangrijk dat de archeologische waarden zijn veiliggesteld. Daarin voorziet het bestemmingsplan, namelijk door middel van de dubbelbestemming 'agrarisch onderzoeksgebied' (artikel 9).

De woningdichtheid in het gebied Boord was, blijkens de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3 (Beschrijving in hoofdlijnen) in het ontwerpbestemmingsplan nog vastgesteld op ca. 32. In het vastgestelde bestemmingsplan is dat aantal, blijkens de aanduiding op de plankaart, teruggebracht tot 26/28. De verlaging van het aantal woningen is wel doorgevoerd, maar reclamant is van mening dat het aantal verder omlaag moet. Wij zijn van mening dat daarmee het gebied vrij extensief bebouwd zou gaan worden. Naar onze mening bezit een deel van dit gebied zodanige cultuurhistorische waarden waardoor wat meer extensieve bebouwing gewenst is, maar dat betreft niet het gehele gebied. Daarom zijn wij van mening dat de open stukken zonder overwegende waarden wel voor intensievere bebouwing in aanmerking kunnen komen. Een dichtheid van maximaal 26/28 achten wij daarom gerechtvaardigd.



De zinsnede met betrekking tot de financiële risico's nemen wij voor kennisgeving aan.

Nummer
1415053

Het gehele plangebied is noodzakelijk voor de woningbouw. Daarom heeft een andere fasering niet het gevolg dat bepaalde waarden bij een andere fasering zouden worden gespaard.

De demografische ontwikkelingen zijn meegenomen in de woningbehoefteberekening. Daarvoor verwijzen wij verder naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'.

3.11 Bedenkingen van familie Van der Grinten, Boord 39, 5674 NB Nuenen en Karolus Venlo Holding B.V., K.W.M. van der Grinten, Boord 37, 5674 NB Nuenen

Samenvatting

Reclamant richt zich tegen het feit dat op de percelen Boord 37 en 39 nog maar 35% van het huidige perceelsoppervlak behouden blijft, waardoor het paard dat momenteel op dit grondgebied gehouden wordt, niet meer ter plaatse kan blijven. Het vrije uitzicht en de privacy worden hierdoor aangetast.

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan'.

Uitgangspunt ten aanzien van de bestaande woonpercelen is dat deze zullen worden ingepast. Niet uitgesloten wordt dat dit in bepaalde situaties niet geheel mogelijk is. De voorschriften regelen dat een en ander in overleg met betreffende bewoners/eigenaar zal plaatsvinden. In dat geval zullen ook aspecten als privacy en dergelijke meegewogen dienen te worden. Wij achten deze regeling aanvaardbaar, gelet op de belangen van de woningbouw. Deze bedenkingen achten wij ongegrond.

3.12 Bedenkingen van Berk & Kerkhof makelaars en taxateurs, m.v.

A.H.M.A. van den Berk namens mevrouw E. Jess, Wettenseind 7, 5674 AA Nuenen

Samenvatting

- Op de plankaart zijn op het perceel van reclamant diverse bestemmingen toegekend. Het perceel wordt met een schuine lijn van noordwest naar zuidoost doorsneden. Het bezwaar is gericht



- tegen deze doorsnijding, hierdoor wordt het sfeerbeeld van de historische zichtrelatie met het landelijke achtergebied aangetast.
- Onderhavig plan ontnemt reclamant de mogelijkheid een atelier te bouwen op de plaats en van die grootte die zij wenst.
 - Om uitvoering te geven aan het verkavelingsplan hoeft de bouwmogelijkheid niet te vervallen door aan het atelier een woonbestemming te koppelen.
 - De koppeling met de woonbestemming maakt dat het woonpad tussen boerderij en huisnummer 9 kan komen te vervallen. De ontsluiting van het atelier met woonbestemming kan door middel van een inrit op het eigen perceel naar het Wettenseind, waardoor het sfeerbeeld gewaarborgd blijft.

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Een en ander betekent dat een deel van het perceel van reclamante noodzakelijk is voor woningbouw. Wij beseffen dat in het gebied sprake is van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van de belangrijkste, in de toelichting en voorschriften genoemde waarden is de ontwerpopdracht om deze zoveel mogelijk in het plangebied te behouden. Daartoe behoort niet het door reclamante genoemde zicht vanuit het Wettenseind.

Uitgangspunt ten aanzien van de bestaande woonpercelen is dat deze zullen worden ingepast. Niet uitgesloten wordt dat dit in bepaalde situaties niet geheel mogelijk is. De voorschriften regelen dat een en ander in overleg met betreffende bewoners/eigenaar zal plaatsvinden. Verder constateren wij dat een deel van het achtererf van reclamante is gelegen in het gebied dat is aangemerkt als WGI-U waar een maximaal aantal woningen van 28 per ha. geldt. Wij zijn van mening dat daar in ieder geval de belangen van de woningbouw dienen te overwegen boven de belangen van reclamante bij de handhaving van haar gehele achtertuin.

Reclamante geeft aan een ontwerpatelier te willen bouwen van ca 140 m². Wij merken op dat het toestaan van een atelier van een dergelijke omvang op de locatie zoals door reclamante is aangegeven strijdig kan zijn met de geplande woonwijk. Omdat de belangen van de woningbouw dienen te prevaleren kunnen wij met het standpunt van de gemeente om dit initiatief thans af te wijzen aanvaardbaar.



De weg aan de noordzijde van reclamants perceel is de ontsluiting van het betreffende woongebied, die in het bestemmingsplan is aangeduid als 'woonpad'. Deze woonpaden zijn om alle woongebieden aan de westkant van het plangebied gelegd. Daarbij constateren wij dat langs deze wegen de aanduiding 'oriëntatie hoofdgebouwen' is aangegeven zodat het doel is om de woningen 'naar de buitenkant' van de betreffende zone te richten. Wij constateren dat de ligging van de 'woonpaden' en de situering van de bebouwing onderdeel zijn van het stedenbouwkundige ontwerp en de wijziging daarin consequenties heeft voor het ontwerp. Verder merken wij op dat het bij het perceel van reclamante gaat het om een woongebied dat vrij dicht zal worden bebouwd. Wij zijn van mening dat het voorstel van reclamante niet alleen ongewenste consequenties heeft voor de weg, maar ook voor de intensieve bebouwing. Daarom heeft de gemeente terecht het belang van de woningbouw laten overwegen boven het belang van reclamante. Samengevat achten wij deze bedenkingen ongegrond.

Nummer
1415053

3.13 Bedenkingen van omwonenden Opwettenseweg

Samenvatting

- Als gevolg van het bestemmingsplan ontstaat er een parkeerprobleem voor de bestaande woningen aan de Opwettenseweg 104 t/m 128.
- De locatie voor de nieuw te realiseren ontsluitingsweg heeft tot gevolg dat veel woningen hiermee worden belast (licht- en geluidsoverlast, verlies landelijk uitzicht) en heeft een waardevermindering van de huizen tot gevolg.
- Voor de realisering van het uitbreidingsplan wordt veel bouwverkeer over de Opwettenseweg verwacht. Onduidelijk is in welke gevallen vooraf taxatie zal plaatsvinden.
- Onduidelijkheid bestaat over maatregelen om de Opwettenseweg te behoeden voor sluipverkeer. Volgens de Notitie Zienswijzen kan dit niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, terwijl in het bestemmingsplan nu staat dat ontsluiting via Opwettensedijk/Wolvendijk autoluw gemaakt wordt of geknipt wordt voor het autoverkeer en alleen toegankelijk blijft voor langzaam verkeer.

Beoordeling

In zijn algemeenheid kunnen wij instemmen met de weerlegging van de bedenkingen door de gemeente Nuenen. Wij voegen hieraan het volgende toe.

Reclamanten parkeren momenteel op een driehoekig terrein dat niet bij hun woningen ligt en ook niet hun eigendom is. Het gebruik van dit perceel als parkeermogelijkheid zal waarschijnlijk in de toekomst als gevolg van de geplande woningbouw (bestemming WGII-U) vervallen. Volgens de gemeente Nuenen kan in de toekomst geparkeerd worden



langs de bestaande weg. Het onderhavige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ter plaatse in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Wij gaan ervan uit dat een en ander in het uitwerkingsplan voor onderhavige woonzone nader uitgewerkt wordt. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Nummer
1415053

De ontsluiting tegenover de percelen Opwetteseweg 112, 110, 108 en 106 en pal naast 193 is een zogenaamd 'woonpad'. Via dit 'pad' zal het betreffende woongebiedje met de bestemming 'WGII-U' worden ontsloten. In dit woongebiedje zijn ten hoogste 11 woningen toegestaan. Dit woongebiedje krijgt een dubbele ontsluiting. Wij zijn van mening dat een dermate beperkt aantal motorvoertuigen van dit pad gebruik zullen maken dat dit geen onaanvaardbare overlast voor omwonenden tot gevolg zal hebben. Deze bedenking achten wij ongegrond.

De bedenkingen met betrekking tot bouwverkeer hebben betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan. Die staat in het kader van de goedkeuring van een bestemmingsplan niet ter discussie. Deze bedenking achten wij ongegrond.

Ten aanzien van de verkeersmaatregelen merken wij op dat deze niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Daarvoor bestaan zelfstandige procedures. Wel kan het gemeentebestuur in de toelichting van een bestemmingsplan aangeven welke verkeersmaatregelen zij naar verwachting zal gaan nemen. Dit heeft geen rechtsgevolg, maar meer een communicatieve functie. Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.14 Bedenkingen van Adriaan van den Heuvel Makelaars Adviseurs, namens familie T. Bouman en Hoveniersbedrijf T. Bouman, Vorsterdijk 16b, 5674 AG Nuenen

Samenvatting

- Reclamanten geven aan dat de zienswijzen als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.
- Het hoveniersbedrijf en de woning van reclamanten worden wegbestemd in het vastgestelde bestemmingsplan. Dit brengt grote onzekerheid met zich mee ten aanzien van het vinden van een nieuwe locatie binnen het werkgebied van reclamanten.
- Ook is sprake van kapitaalvernietiging, terwijl het in de ogen van reclamanten heel goed mogelijk is om het bedrijf en de woning binnen het nieuwe bestemmingsplan in te passen.



Beoordeling

Nummer

1415053

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Verder hebben wij bij reclamant nr. 3.3. aangegeven dat het wegbestemmen van de bebouwing noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing van het plangebied en voor de ontwikkeling van het watersysteem. Dit is feitelijk een van de voorwaarden die wij gesteld hebben aan de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Het handhaven van de woning en het hoveniersbedrijf van reclamant past niet in deze doelstelling.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.15 Bedenkingen van Dekker en Smits advocaten, mr. drs. A.H.M. Smits, namens familie T. Bouman en Hoveniersbedrijf T. Bouman, Vorsterdijk 16b, 5674 AG Nuenen, in aanvulling op ingediende bedenkingen Adriaan van den Heuvel (reclamant 14)

Samenvatting

- Reclamanten geven aan dat de zienswijzen als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.
- Tevens wordt verwezen naar de bedenkingen van Achmea Rechtsbijstand, namens C.W.F.M. van Grotel, Vorsterdijk 16a.
- Reclamanten dienen als gevolg van de bestemmingswijziging hun hoveniersbedrijf en relatief jonge woning te verlaten. Dit heeft kapitaalvernietiging tot gevolg. Volgens reclamanten is sprake van een onevenwichtige belangenafweging; strijd met art. 3:4 Awb.
- Het hoveniersbedrijf zou vanwege de bebouwing en het grondoppervlak niet inpasbaar zijn in het nieuwe woongebied. Motivering ontbreekt waarom het niet inpasbaar zou zijn; niet is aangegeven waarom dit voor andere objecten in directe omgeving niet geldt; niet is aangegeven waarom het woonhuis niet inpasbaar is.
- Op blz. 51 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat bestaande niet-agrarische bedrijven die aan de milieuregels voldoen, het milieu in het plangebied in de huidige situatie niet aantasten. Daarnaast is het bedrijf van reclamanten op een dusdanige afstand van de te realiseren woningbouw gelegen, dat geen bestemmingswijziging zou kunnen worden doorgevoerd.

Beoordeling

Ten aanzien van de noodzaak, de inrichting van onderhavige woonwijk in twee zones met verschillende dichtheden aan woningen, de groenzone aan de westkant van het plangebied en het provinciale beleid



inzake deze ontwikkeling verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 'Beoordeling van het bestemmingsplan.

Verder merken wij op dat het perceel Vorsterdijk 16B deels in een uit te werken deelgebied (WGII-U) ligt en deels in het gebied dat is bestemd als 'Groen – uit te werken (G-U)'. Naar onze mening heeft de gemeente de belangen van de woningbouw en van de groene inpassing van het woongebied, inclusief de 'watermachine' terecht laten overwegen boven de belangen van reclamant.

Op het wegbestemmen van de woning/hoveniersbedrijf op het perceel Vorsterdijk 16 a zijn wij bij reclamanten onder 8 en 9 al ingegaan.

Daar verwijzen wij naar. Verder heeft de gemeente ons medegedeeld dat de gronden door haar zijn verworven. Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.16 Bedenkingen van Achmea Rechtsbijstand, drs. H.P.W. Havens, namens C.W.F.M. van Grotel, Vorsterdijk 16A, 5674 AG Nuenen

Samenvatting

- Reclamant geeft aan dat de zienswijzen als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.
- De aanduiding 'in te passen woonfunctie' voor het perceel Vorsterdijk 16A is van de plankaart verwijderd. De woning is buiten de verkooponderhandelingen van de gemeente gehouden.
- Reclamant is van mening dat sprake is van rechtsongelijkheid.
- Onduidelijk is op welke termijn uitvoering zal worden gegeven aan de uitwerking van het plan.

Beoordeling

Op het wegbestemmen van de woning op het perceel Vorsterdijk 16 a zijn wij bij reclamanten onder 8 en 9 al ingegaan. Daar verwijzen wij naar. Verder heeft de gemeente ons medegedeeld dat de gronden door haar zijn verworven. Deze bedenking achten wij ongegrond.

3.17 Bedenkingen van J.M. Verweij, G.A.H. Kessels, J.H.M. v.d. Linden, respectievelijk Boordseweg 67, 52 en 69, 5671 AR Nuenen

Samenvatting

- Reclamanten maken bezwaar tegen de termijn (niet vóór 2020) waarop de aanleg van een nieuwe oost-west-verbinding ter hoogte van het Wilhelminakanaal zal worden gerealiseerd. Momenteel is al sprake van een verkeersproblematiek binnen de bebouwde kom van Nuenen en met de realisering van onderhavig bestemmingsplan zal deze verkeersoverlast nog verergeren.
- Reclamanten wensen dat de gemeente verkeersmaatregelen treft die het doorgaande verkeer door de bebouwde kom van Nuenen doet afnemen.



Beoordeling

Wij constateren dat reclamanten geen bedenkingen hebben tegen de bouw van 1500 woningen in het onderhavige plangebied, maar tegen de verkeersoverlast in Nuenen, mede als gevolg van onderhavig bestemmingsplan.

De gemeente Nuenen geeft aan dat zij het probleem onderkent. Voor een deel neemt de gemeente, in het kader van het Verkeerscirculatieplan, zelf maatregelen, zoals dosering van verkeer buiten het dorp. Dat heeft een remmende werking op het sluipverkeer met als doel dat dat verkeer beter gebruik gaat maken van de hoofdwegen. Voor een deel moet het probleem in regionaal verband worden opgelost. De gemeente zegt daaraan actief mee te werken.

Verder merkt de gemeente Nuenen op dat de huidige ontsluiting van Boord op de Europalaan komt te vervallen en dat voor de bereikbaarheid van de nieuwe woonwijken een duurzaam veilig verkeerssysteem zal worden gerealiseerd. Dat betekent onder andere dat er twee nieuwe aansluitingen op de Europalaan komen en Boord via een parallelweg op de Europalaan wordt aangesloten.

Wij zijn van mening dat de verkeerssituatie, gelet op de te nemen maatregelen en gelet op de toepassing van het duurzaam veilig verkeerssysteem, geen overwegende belemmering is voor de ontwikkeling van Nuenen-west.

Deze bedenking achten wij ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

BESLUITEN:

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Nuenen-West" vastgesteld door de raad van de gemeente Nuenen op 24 april 2008; behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
 - A. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende
 - artikel 6, lid 6.3.2. sub c., de zinsnede 'hoveniersbedrijf' (2x)
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
- 4.4 te bepalen dat er geen nieuw plan hoeft te worden vastgesteld.



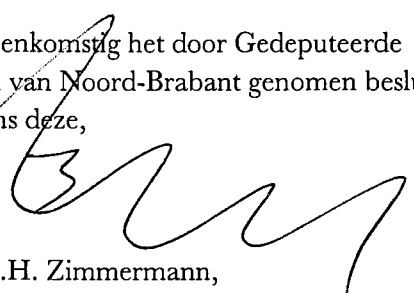
Nummer
1415053

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, 16 december 2008,

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



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



LJN: BN7939, Raad van State , 200901158/1/R3

Datum 22-09-2010

uitspraak:

Datum 22-09-2010

publicatie:

Rechtsgebied: Bestuursrecht overig

Soort procedure: Eerste aanleg - meervoudig

Inhoudsindicatie: Bij besluit van 16 december 2008, nr. 1415053, heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten bij besluit van 24 april 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West".

Uitspraak

200901158/1/R3.

Datum uitspraak: 22 september 2010

AFDELING**BESTUURSRECHTSPRAAK**

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellanten sub 1}, wonend te [woonplaats],
2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats],
3. [appellante sub 3], gevestigd te [plaats], en anderen (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellante sub 3]),
4. [appellant sub 4], wonend te [woonplaats],
5. de stichtingen Stichting Brabantse Milieufederatie en Stichting Middengebied (hierna: de BMF en de Stichting), gevestigd te Tilburg onderscheidenlijk Nuenen, gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten,
6. [appellanten sub 6], beiden wonend te [woonplaats],

en

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

1. Procesverloop

Bij besluit van 16 december 2008, nr. 1415053, heeft het college besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten bij besluit van 24 april 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West".

Tegen dit besluit hebben [appellanten sub 1] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 12 februari 2009, [appellant sub 2] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 februari 2009, [appellante sub 3] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 24 februari 2009, [appellant sub 4] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 februari 2009, de BMF en de Stichting bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 27 februari 2009, en [appellanten sub 6] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 maart 2009, beroep ingesteld. [appellante sub 3] heeft haar beroep aangevuld bij brief van 26 maart 2009. [appellant sub 4] heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 27 maart 2009. De BMF en de Stichting hebben hun beroep aangevuld bij brief van 30 maart 2009.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Stichting Advisering Bestuursrechtpraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening heeft desverzocht een deskundigenbericht uitgebracht.

[appellante sub 3], [appellant sub 4] en het college hebben hun zienswijze daarop naar voren gebracht.

De raad en [appellante sub 3] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 augustus 2010, waar [appellanten sub 1], vertegenwoordigd door mr. A.M.H. Dellaert, werkzaam bij SRK Rechtsbijstand, [appellante sub 3], in persoon bij monde van [gemachtigde] en bijgestaan door mr. M. Brüll, advocaat te Helmond, [appellant sub 4], vertegenwoordigd door mr. H.A. Gooskens, werkzaam bij Achmea rechtsbijstand, de BMF en de Stichting, vertegenwoordigd door [gemachtigden], en het college, vertegenwoordigd door A.H.P. Bosmans, werkzaam bij de provincie, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord de raad, vertegenwoordigd door mr. R.J.J. Aerts en mr. A.C. de Winter, beiden advocaat te Den Haag.

2. Overwegingen

Toetsingskader

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

Het beroep van [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2]

2.2. [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] richten zich tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Woongebied II-Uit te werken (WGII-U)", voor zover die is toegekend aan het perceel, kadstraal bekend gemeente Nuenen, sectie [...], nr. [...] (hierna: het terrein). Daarnaast richten zij zich tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Verkeer (V)", voor zover die is toegekend aan de Opwettenseweg.

Zij betogen dat het plan zal leiden tot parkeerproblemen en dat de Opwettenseweg ongeschikt is om te parkeren. Hiertoe voeren zij aan dat op het terrein woningen zullen worden gebouwd, waardoor zij genooddaakt zijn om hun auto langs de Opwettenseweg te parkeren. Dit is volgens hen een smalle weg met tweerichtingsverkeer zonder ruimte om te parkeren.

Verder is de toekomstige inrichting van de Opwettenseweg evenals de verkeersdruk ter plaatse volgens hen onvoldoende omschreven. Sinds de zomer van 2008 is het aantal verkeersbewegingen op de Opwettenseweg opvallend toegenomen en dit valt niet te rijmen met een autoluwe Opwettenseweg, aldus [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2].

2.2.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het terrein waarschijnlijk verdwijnt, maar dat het plan voorziet in de mogelijkheid om voldoende parkeergelegenheid aan te leggen langs de Opwettenseweg. Bovendien zal hiermee ook rekening worden gehouden bij de uit te werken woonbestemming, aldus het college.

2.2.2. De Opwettenseweg, waaraan de woningen van [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] liggen, heeft in het plan de bestemming "Verkeer (V)". De woonpercelen aan de Opwettenseweg hebben deels de bestemming "Woongebied II-Uit te werken (WGII-U)".

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, zijn gronden met de bestemming "Verkeer (V)" uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer (rs)' aangewezen voor doorgaand verkeer. Deze aanduiding is niet aan de Opwettenseweg toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder d, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart met de bestemming "Verkeer (V)" aangewezen gronden onder meer bestemd voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder d, van de planvoorschriften zijn de op de plankaart met de bestemming "Woongebied II-Uit te werken (WGII-U)" aangewezen gronden onder meer bestemd voor (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

2.2.3. De Afdeling stelt vast dat [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] op hun eigen percelen geen ruimte hebben om hun auto te parkeren. Voor zover zij stellen dat het mogelijk zou moeten blijven om te parkeren op het terrein, overweegt de Afdeling dat uit de stukken is gebleken dat het voorheen geldende plan zich verzette tegen het gebruik van dit terrein als parkeerterrein. In het "Beeldkwaliteitsplan Nieuw Dorp voor Nuenen (maart 2008)" (hierna: het

beeldkwaliteitsplan) is vermeld dat de Opwettenseweg als dorpsstraat zal worden gerealiseerd met klinkerwegen van ongeveer 7 meter breed met eenvoudige profielen, waarbij parkeren op de straat zonder aparte parkeervakken mogelijk is. Nu in het plan aan de Opwettenseweg niet de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer (rs)' is toegekend, zodat deze weg, gelet op artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planvoorschriften niet als een doorgaande weg zal kunnen worden gebruikt en nu de bestemming "Verkeer (V)" het mogelijk maakt dat op de Opwettenseweg wordt geparkeerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in de mogelijkheid voorziet om voldoende parkeergelegenheid aan te leggen aan de Opwettenseweg.

Voor zover [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] betogen dat hun auto's eerder worden vernield als zij langs de weg staan geparkeerd, overweegt de Afdeling dat dit betoog niet ruimtelijk relevant is en derhalve niet in deze procedure aan de orde kan komen.

Wat het aantal verkeersbewegingen betreft overweegt de Afdeling dat de bestaande wegen en linten in het plangebied, met uitzondering van de Europalaan, geen doorgaande verkeersfunctie hebben in het plan. De Opwettenseweg zal een 30-kilometerzone worden en zal autoluw worden gemaakt, zo volgt uit het deskundigenbericht. Ter zitting is dit desgevraagd door de raad bevestigd.

2.3. Voorts betogen [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] dat parkeren op de Opwettenseweg het historische karakter ervan aantast. De Opwettenseweg is volgens hen een oude lintweg.

2.3.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat het parkeren van auto's op de Opwettenseweg niet leidt tot aantasting van het historische karakter ervan.

2.3.2. In de plantoelichting is vermeld dat de bestaande landelijke linten in het plangebied verschillende cultuurhistorische waarden omvatten van bebouwing en kavelbeplanting die zich langs deze lintwegen bevinden. Hierdoor heeft het plangebied een historisch karakter dat wordt ingepast in het plan, aldus de raad ter zitting. Naar het oordeel van de Afdeling is aannemelijk dat, zoals ook door de raad ter zitting is gesteld, na realisering van het plan slechts in beperkte mate op de Opwettenseweg zal worden geparkeerd. Hierbij neemt zij in aanmerking dat uit de plantoelichting volgt dat met betrekking tot de nieuwbouw van woningen parkeren op het eigen terrein als uitgangspunt dient en dat ter zitting door de raad is bevestigd dat aan dit uitgangspunt zal worden vastgehouden.

Gelet op het voorgaande heeft het college zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het parkeren van auto's op de Opwettenseweg niet zal leiden tot aantasting van het historische karakter ervan.

2.4. [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] richten zich verder tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Woongebied II-Uit te werken (WGII-U)", met de aanduiding 'woonpaden', voor zover hierbij een ontsluiting wordt mogelijk gemaakt tegenover hun percelen.

Zij betogen dat het woonpad leidt tot geluidsoverlast, aantasting van het landelijke uitzicht en bij hun woningen naar binnen schijnende koplampen van auto's. Bovendien zal het woonpad in combinatie met de Opwettenseweg als sluiproute worden gebruikt.

2.4.1. Het college stelt zich op het standpunt dat het woonpad niet zal leiden tot onaanvaardbare overlast voor omwonenden.

2.4.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder c, van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor "Woongebied II-Uit te werken (WGII-U)" aangewezen gronden bestemd voor verkeersontsluitingen ter plaatse van de aanduiding 'woonpad'.

Ingevolge artikel 7, lid 7.3, aanhef en onder b, van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, dient bij de uitwerking van deze bestemming voor verkeersontsluitingen in acht te worden genomen dat ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden' een verkeersverbinding van minimaal 4 meter breed wordt gerealiseerd.

2.4.3. Het plan voorziet tegenover de woningen van [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] in de aanduiding 'woonpad'.

Uit het bestreden besluit volgt dat via het woonpad het aangrenzende woongebied zal worden

ontsloten. Dit woongebied krijgt een dubbele ontsluiting en bovendien zal het aantal motorvoertuigen dat van het woonpad gebruik zal maken beperkt zijn, nu het woonpad ziet op de ontsluiting van ten hoogste 11 woningen, zo volgt uit het bestreden besluit.

Uit het deskundigenbericht volgt dat niet is uitgesloten dat het woonpad lichthinder en geluidhinder veroorzaakt voor omwonenden. Gezien de lage woningdichtheid, de bescheiden omvang van het woongebied en de beperkte verkeersfunctie van het woonpad is er naar het oordeel van de Afdeling echter geen reden om aan te nemen dat van ernstige overlast sprake zal zijn.

Tot slot volgt uit de zienswijzennota dat, mocht er in onoverkomelijke mate sprake zijn van sluipverkeer, te zijner tijd naar een passende oplossing zal worden gezocht. Ter zitting heeft de raad in dit kader verklaard dat het betreffende deel van het plangebied autoluw wordt gemaakt en dat de Opwettenseweg wordt ingericht als 30-kilometerzone, zoals ook vermeld in de plantoelichting.

Gelet op het voorgaande heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het woonpad niet zal leiden tot onaantvaardbare overlast voor omwonenden.

2.5. [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] betogen tot slot dat het woonpad op een alternatieve locatie moet worden voorzien.

2.5.1. De Afdeling overweegt dat het bestaan van alternatieven op zichzelf geen grond kan vormen voor het onthouden van goedkeuring aan het bestemmingsplan. Het karakter van de besluitvorming omtrent de goedkeuring brengt immers mee dat alternatieven daarbij in beginsel eerst aan de orde behoeven te komen indien blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan ziet. Het college heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze situatie zich in dit geval niet voordoet.

2.6. De conclusie is dat hetgeen [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] hebben aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. De beroepen van [appellanten sub 1], [appellanten sub 6], en [appellant sub 2] zijn ongegrond.

Het beroep van [appellante sub 3]

2.7. [appellante sub 3] richt zich tegen het bestreden besluit, voor zover hierbij goedkeuring is onthouden aan de zinsnede 'hoveniersbedrijf' in artikel 6, lid 6.3.2, aanhef en onder c, van de planvoorschriften. Voorts richt [appellante sub 3] zich tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Woongebied

I-Uit te werken (WGI-U)", voor zover hierbij haar nevenvestiging van het hoveniersbedrijf aan de [locatie 1] niet in het plan is opgenomen.

Zij betoogt dat ten onrechte goedkeuring is onthouden aan haar hoveniersbedrijf aan [locatie 2] en voert hiertoe aan dat daardoor geen rekening is gehouden met het feitelijke gebruik en de bebouwing ter plaatse, nu het er al sinds 1990 is gevestigd.

Voorts betoogt [appellante sub 3] dat de nevenvestiging van het hoveniersbedrijf aan de [locatie 1] ten onrechte niet in het plan is opgenomen, nu deze al lange tijd op het perceel aanwezig is.

2.7.1. Het college stelt zich op het standpunt dat op het perceel [locatie 2] geen hoveniersbedrijf aanwezig is, maar slechts een kattenpension, een bedrijfswoning en een kantoorruimte ten behoeve van het kattenpension en het hoveniersbedrijf. Volgens het college zijn de bedrijfsactiviteiten op het perceel [locatie 1] op grond van het vorige plan niet als zodanig bestemd. Dit is ook in het voorliggende plan niet wenselijk gelet op de voorziene woningbouw, aldus het college.

2.7.2. Wat het perceel [locatie 2] betreft stelt de Afdeling vast dat onder het regime van het voorheen geldende plan een bouwvergunning met vrijstelling is verleend voor het oprichten van een bedrijfswoning, een kattenpension en kantoorruimte. Daarnaast is komen vast te staan dat [appellante sub 3] ter plaatse weliswaar feitelijk, maar illegaal, te weten in strijd met het voorheen geldende plan, bedrijfsmatige activiteiten als opslag en stalling van machines en materialen en producten ten behoeve van zijn hoveniersbedrijf heeft uitgeoefend. Artikel 6, lid 6.3.2, aanhef en onder c, van de planvoorschriften sluit overigens niet uit dat de op [locatie 2] aanwezige kantoorruimte zowel voor het kattenpension als ten behoeve van een hoveniersbedrijf wordt gebruikt. Voorts is de Afdeling van

oordeel dat het college zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een hoveniersbedrijf op dit perceel niet past in de stedenbouwkundige opzet van het plangebied.

2.7.3. Wat het perceel [locatie 1] betreft stelt de Afdeling vast dat het voorheen geldende plan geen mogelijkheden bood om een hoveniersbedrijf op dit perceel uit te oefenen. Voorts volgt uit het deskundigenbericht dat [appellante sub 3] op dit perceel een deel van een voormalige agrarische loods en buitenopslagruimte huurt ten behoeve van zijn hoveniersbedrijf, waarvoor een melding is gedaan krachtens de Wet milieubeheer. Deze loods bevat opslagruimte voor stenen en machines en een kantine voor het personeel, terwijl de buitenruimte is ingericht voor opslag van planten, stenen en machines, en een parkeerruimte voor bedrijfswagens en auto's van het personeel omvat. De huur van de loods en de buitenruimte zal worden opgezegd, omdat het perceel met loods aan de gemeente Nuenen is verkocht voor de planontwikkeling. Als gevolg hiervan is beëindiging van de activiteiten op [locatie 1] reëel, zo volgt uit het deskundigenbericht. Dit laatste wordt door [appellante sub 3] in haar schriftelijke reactie op het deskundigenbericht bevestigd en is ook ter zitting desgevraagd niet door haar weersproken.

2.7.4. Gelet op het voorgaande heeft het college in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien voor het oordeel dat het plan had moeten voorzien in een hoveniersbedrijf op de percelen [locatie 2] en [locatie 1]. Derhalve heeft de raad geen aanleiding hoeven zien om, zoals door [appellante sub 3] betoogd, een alternatieve locatie dan wel compensatie aan te bieden voor het door [appellante sub 3] gestelde verlies van haar nevenvestiging.

2.8. Voorts richt [appellante sub 3] zich tegen de goedkeuring van artikel 6, lid 6.3.2, aanhef en onder c, van de planvoorschriften, voor zover hierbij de maximale brutovloeroppervlakte van het kattenpension en de kantoorruimte op 165 onderscheidenlijk 135 m² is gesteld.

Zij betoogt dat een reële bedrijfsvoering wordt belemmerd, nu geen enkele uitbreiding van haar bedrijfsactiviteiten meer kan plaatsvinden. Bovendien staat de maximering van de brutovloeroppervlakte haaks op de in 2006 verleende bouwvergunning en vrijstelling, aldus [appellante sub 3].

2.8.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat de vergunde situatie onder vigeur van het voorheen geldende plan als zodanig in het voorliggende plan is opgenomen.

2.8.2. De Afdeling stelt voorop dat de raad een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Verder volgt uit artikel 6, lid 6.3.2, aanhef en onder c, van de planvoorschriften dat de maximale brutovloeroppervlakte in het plan voor het kattenpension en het kantoor is gesteld op 165 onderscheidenlijk 135 m².

In zijn schriftelijke uiteenzetting wijst de raad op artikel 14, lid 14.1, van de planvoorschriften. Ingevolge dit artikel, voor zover hier van belang, kan vrijstelling worden verleend van de brutovloeroppervlakken voor niet meer dan 10% van het bij recht mogelijk gemaakte aantal vierkante meters, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat en/of de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Voorts is ter zitting komen vast te staan dat de situatie zoals deze in 2006 is vergund, als zodanig in het plan is opgenomen. [appellante sub 3] heeft ter zitting gesteld dat zij vooralsnog geen concrete uitbreidingsplannen heeft. In haar beroepschrift noch desgevraagd ter zitting heeft [appellante sub 3] aannemelijk gemaakt dat zij, mede in het licht van voornoemde vrijstellingsbepaling, in haar belangen is geschaad met betrekking tot potentiële uitbreidingsmogelijkheden.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft het college zich, mede gelet op de in het plan opgenomen woonbestemming op en rondom het perceel [locatie 2], in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat wat de maximale brutovloeroppervlakte betreft kon worden volstaan het in het plan opnemen van de vergunde situatie onder vigeur van het voorheen geldende plan.

2.9. Voorts richt [appellante sub 3] zich tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)", voor zover deze is toegekend aan de percelen [locatie 2] en [locatie 1] en de direct aan deze percelen grenzende gronden. Voornoemde bestemming is volgens haar te globaal en derhalve in strijd met de rechtszekerheid.

2.9.1. Het college stelt zich op het standpunt dat artikel 11 van de WRO niet aan de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)" in de weg staat.

2.9.2. Voor het antwoord op de vraag of in een concreet geval voldoende inzicht is geboden in de

hoofddlijnen van de toekomstige ontwikkeling van een bepaald gebied, is onder meer van belang hoe het desbetreffende gebied is ingericht. Naarmate de gevestigde belangen in een bepaald gebied groter of talrijker zijn, dient uit een oogpunt van rechtszekerheid een groter inzicht in de hoofddlijnen van de toekomstige ontwikkeling van dat gebied te worden geboden. Een uit te werken plan dat betrekking heeft op een verstedelijkt gebied zal in het algemeen dus aan meer stringente uitwerkingsbepalingen moeten voldoen dan een uit te werken plan dat betrekking heeft op een open nieuw in te richten buitengebied. Binnen dit kader dient te worden gezien of een bestemmingsplan dat op grond van artikel 11 van de WRO geheel of gedeeltelijk moet worden uitgewerkt, op zodanige wijze de doelstellingen voor het uit te werken plan aangeeft, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofddlijnen van de toekomstige ontwikkeling van dat plangebied. De inhoud van een nog uit te werken plan zal aan bepaalde minimumeisen dienen te voldoen. Dit minimum is in artikel 13, tweede lid, van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 zodanig geformuleerd dat uit het plan zelf, dus inclusief de daarin vervatte regels voor de uitwerking, voldoende inzicht moet kunnen worden verkregen in de hoofddlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

2.9.3. In artikel 6 van de planvoorschriften, behorende bij de uit te werken bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)", is aangegeven dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder meer wonen, maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, verkeers- en verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Het voormelde planvoorschrift voorziet tevens in uitwerkingsregels voor wonen met betrekking tot onder meer het maximaal aantal te bouwen woningen, de maximale woningdichtheid, de bouwhoogte en bebouwingsaccenten. Daarnaast voorziet het planvoorschrift in uitwerkingsregels voor voorzieningen. Hierin is onder meer bepaald dat voorzieningen worden gerealiseerd in de bouwvelden met de aanduiding 'voorzieningen (vz)'. Ook zijn voorschriften opgenomen over de maximaal toegelaten bruto vloeroppervlakte van de verschillende voorzieningen en de maximaal toegelaten bouwhoogte. Daarnaast zijn in artikel 3 van de planvoorschriften hoofddlijnen aangegeven omtrent de wijze waarop de doeleinden die zijn omschreven in de artikelen 4 tot en met 8 worden gerealiseerd.

2.9.4. Gezien de doeleindenomschrijving, de nadere uitwerkingsregels en de bouwvoorschriften die zijn opgenomen in artikel 6 van de planvoorschriften, waarin onder meer is bepaald waar op een bouwveld voorzieningen zijn toegelaten, alsmede gezien de beschrijving in hoofddlijnen voor de woongebieden, voorzieningen en bebouwingsaccenten bestaat er geen grond voor het oordeel dat in dit geval onvoldoende inzicht wordt verkregen in de hoofddlijnen van de toekomstige ontwikkeling van de plandelen met de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)". Daarbij betreft de Afdeling dat het plan betrekking heeft op een grotendeels nieuw in te richten buitengebied. Gelet hierop geeft hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat deze uit te werken bestemming in strijd is met artikel 11 van de WRO en artikel 13 van het Bro 1985.

2.10. Verder richt [appellante sub 3] zich tegen de goedkeuring van de aanduidingen 'openbare ruimte' en 'bebouwingsaccentzone (baz)', voor zover die zijn toegekend aan het perceel achter [locatie 2], en de aanduidingen 'openbare ruimte' en 'bebouwingsaccent 2 (ba2)', voor zover die zijn toegekend aan het perceel achter [locatie 1] (hierna: de aanduidingen).

Zij betoogt dat de invulling van de aanduidingen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. Hiertoe voert zij aan dat in de plantoelichting noch in de planvoorschriften een nadere invulling wordt gegeven van de aanduidingen. Met betrekking tot het bebouwingsaccent is een enkele verwijzing door het college naar het beeldkwaliteitsplan hiervoor onvoldoende, aldus [appellante sub 3].

2.10.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat uit zowel de plantoelichting als de voorschriften een nadere invulling voortvloeit van de aanduidingen.

2.10.2. Ingevolge artikel 3, lid 3.3.4, aanhef en onder f, van de planvoorschriften geldt voor de woongebieden het uitgangspunt dat binnen een afstand van 50 meter van de aanduiding 'openbare ruimte' onbebouwde binnenruimten worden gerealiseerd, vrij van parkeerplaatsen, die worden ingevuld als 'openbare ruimten'.

Ingevolge artikel 3, lid 3.3.6, aanhef en onder a en c, van dit planvoorschrift gelden voor de bebouwingsaccenten de volgende uitgangspunten:

- a. binnen de op de kaart aangeduide 'bebouwingsaccenten' is een afwijkende bouwvorm toegestaan;
- c. ter plaatse van het bebouwingsaccent (ba2) wordt een accent gebouwd in de verschijningsvorm van een klooster.

Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, aanhef en onder b, c, l, m en o, van de planvoorschriften werkt het college van burgemeester en wethouders de woonbestemming met inachtneming van de volgende regels uit, voor zover hier van belang:

b. de maximale woningdichtheid bedraagt niet meer dan aangegeven op de kaart;

c. hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 1 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bebouwingshoogte maximaal 10 meter bedraagt en voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 6,5 meter en de bebouwingshoogte maximaal 18 meter bedraagt;

l. in afwijking van het bepaalde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 2 (ba2)' een hogere woningdichtheid toegestaan voor één hoofdgebouw met een oppervlakte van maximaal 1.450 m², waarbij de goothoogte maximaal 12,5 meter en de bebouwingshoogte maximaal 20 meter bedraagt;

m. in afwijking op het bepaalde onder c. is ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccentzone (baz)' voor een oppervlakte van 10% van het bouwveld een hogere goot- en bebouwingshoogte toegestaan tot een hoogte van 3 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 9 meter en de bebouwingshoogte maximaal 20 meter bedraagt;

o. nabij de op de kaart aangegeven aanduiding 'openbare ruimte' wordt een aaneengesloten onbebouwde ruimte van minimaal 2.000 m² gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat uit de planvoorschriften duidelijk blijkt wat de gevolgen zijn van de aanduidingen, zodat van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel in zoverre geen sprake is. In dit kader mist het betoog van [appellante sub 3] dat met betrekking tot het bebouwingsaccent enkel wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, feitelijke grondslag. Tot slot overweegt de Afdeling dat de plantoelichting, in tegenstelling tot de plankaart en de planvoorschriften, niet bindend is en dat hieraan in dit verband derhalve geen betekenis toekomt.

2.10.3. Wat betreft het betoog van [appellante sub 3] dat de aanduiding 'bebouwingsaccentzone (baz)' pas in het vastgestelde plan is opgenomen en dit in strijd is met de rechtszekerheid omdat deze aanduiding nog niet in het ontwerpplan was opgenomen, overweegt de Afdeling als volgt. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerpplan. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerpplan naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Vast staat dat de raad in dit geval het plan heeft vastgesteld met een aantal wijzigingen. Deze afwijkingen van het ontwerpplan zijn naar aard en omvang niet zo groot dat geoordeeld moet worden dat een wezenlijk ander plan voorligt. Dat de aanduiding 'bebouwingsaccentzone (baz)' pas in het vastgestelde plan is opgenomen en niet reeds in het ontwerpplan, levert gelet op het voorgaande naar het oordeel van de Afdeling geen strijd op met het rechtszekerheidsbeginsel of de wet.

2.11. Voorts betoogt [appellante sub 3] dat uit de aanduiding 'bebouwingsaccentzone (baz)' een maximale bouwhoogte van 20 meter voortvloeit en dat hierdoor haar woon- en leefklimaat wordt aangetast.

2.11.1. Het college stelt zich op het standpunt dat de maximale bouwhoogte van 20 meter niet onaanvaardbaar is.

2.11.2. Ten zuiden van het perceel [locatie 2] is op de plankaart een bebouwingsaccentzone aangegeven. Uit artikel 6, lid 6.2.1, aanhef en onder m, van de planvoorschriften volgt onder meer dat ter plaatse van een dergelijke bebouwingsaccentzone voor een oppervlakte van 10 procent van het bouwveld een bouwhoogte van maximaal 20 meter geldt.

Met bebouwingsaccenten worden markante bebouwing en speciale ruimten gecreëerd, zoals binnenplaatsen, pleinen en entrees. Voorbeelden zijn een landhuis, een klooster, een dorpsschool en een hof. Op deze wijze wordt een dorps beeld nagestreefd dat tevens invulling geeft aan zuinig ruimtegebruik. In dit nieuwe dorp worden de bestaande woonpercelen en overige inpasbare activiteiten zoveel mogelijk ingepast, zo is in het bestreden besluit vermeld.

Hoewel de woonomgeving van [appellante sub 3] ingrijpend zal veranderen, te weten van een extensief bebouwd landelijk gebied in een woonwijk, heeft het college zich naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het woon- en leefklimaat van [appellante sub 3] niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de maximale bouwhoogte van 20 meter.

Hierbij neemt de Afdeling in aanmerking dat ter zitting is komen vast te staan dat de afstand van het perceel [locatie 2] tot de bebouwingsaccentzone ongeveer 45 m is.

2.12. Verder betoogt [appellante sub 3] dat de in het plan voorziene aanduidingen de bedrijfsvoering van haar kattenpension belemmeren, terwijl [appellante sub 3] hiervoor een vergunning krachtens de Wet milieubeheer (hierna: de milieuvergunning) heeft.

2.12.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat voldoende rekening wordt gehouden met de voor het kattenpension verleende milieuvergunning. In de betrokken uitwerkingsregels van de uit te werken bestemmingen is opgenomen dat woningen uitsluitend mogen worden opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels, aldus het college in navolging van de raad.

2.12.2. De Afdeling stelt vast dat, voor zover hier van belang, aan het plandeel waarop het kattenpension is gevestigd, de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)" is toegekend, waarvoor regels zijn vervat in artikel 6 van de planvoorschriften.

Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, aanhef en onder i, van de planvoorschriften werkt het college van burgemeester en wethouders de woonbestemming uit met inachtneming van de regel dat woningen uitsluitend worden opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels voor zover deze zijn vergund middels een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 van de Wet milieubeheer en voor zolang deze vergunning niet is ingetrokken of anderszins is komen te vervallen. De in het vorengaande genoemde beperking komt te vervallen niet eerder dan nadat nader onderzoek heeft uitgewezen dat de hinder is komen te vervallen, aldus het planvoorschrift.

Uit de stukken blijkt dat in de considerans van de voor het kattenpension bij besluit van 9 mei 2006 verleende milieuvergunning is getoetst aan een gewenste minimale afstand van 50 m van emissiepunt tot geurgevoelige objecten, waaraan ten tijde van het verlenen van die vergunning werd voldaan. Gelet op artikel 8.1, eerste en tweede lid, van de Wet milieubeheer, in samenhang met artikel 1.5 van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (hierna: het Besluit) en bijlage 1 bij het Besluit is het kattenpension sinds de inwerkingtreding van het Besluit op 1 januari 2008 niet langer milieuvergunningplichtig. In een dergelijk geval moet, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 29 oktober 2008 in zaak nr. 200802355/1), worden aangenomen dat een redelijke uitleg van artikel 8.1 samen met artikel 8.40 van de Wet milieubeheer meebrengt, dat, ondanks het ontbreken van een expliciete wettelijke grondslag, de vergunning van rechtswege is vervallen. Nu de hindercirkel van 50 m niet was opgenomen in één van de voorschriften van de milieuvergunning en die hindercirkel evenmin een gegeven betrof in de aanvraag die geacht werd onderdeel uit te maken van de voorschriften, kon reeds daarom van het blijven gelden van een voorschrift met een dergelijke hindercirkel als maatwerkvoorschrift op grond van artikel 6.1 van het Besluit geen sprake zijn. Voorts zijn in het Besluit noch in de Regeling algemene regels inrichtingen milieubeheer bepalingen opgenomen die met zich brengen dat in dit geval een hindercirkel van 50 meter in verband met geurhinder in acht moet worden genomen. Van een na de inwerkingtreding van het Besluit genomen besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften is evenmin gebleken. Uit het vorenstaande volgt dat voor het kattenpension geen hindercirkel van 50 meter in verband met geurhinder geldt die door de drijver van dat kattenpension in acht moet worden genomen. In zoverre kan van een belemmering van de bedrijfsvoering van het kattenpension door de door [appellante sub 3] bedoelde aanduidingen dan ook geen sprake zijn. Van andere belemmeringen in verband met van toepassing zijnde milieuregelgeving is evenmin gebleken. Het betoog faalt.

2.13. Met betrekking tot de gronden die [appellante sub 3] in haar beroepschrift niet expliciet heeft vermeld, maar alleen door middel van een verwijzing naar de zienswijze en bedenkingen in het beroepschrift heeft herhaald en ingelast, overweegt de Afdeling dat zij geen redenen heeft aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende gronden in het bestreden besluit onjuist zou zijn. In hetgeen zij in zoverre heeft aangevoerd, wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat het college ten onrechte goedkeuring heeft verleend.

2.14. De conclusie is dat hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd met betrekking tot de onthouding van goedkeuring aan het plan geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.14.1. De conclusie is voorts dat hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd met betrekking tot de goedkeuring van het plan geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.14.2. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van [appellante sub 3] is ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4]

2.15. Voor zover [appellant sub 4] betoogt dat de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)" in strijd is met artikel 11 van de WRO en de rechtszekerheid, omdat de bestemming een grote verscheidenheid aan functies toelaat, overweegt de Afdeling dat, gelet op overwegingen 2.9.2 tot en met 2.9.4, het betoog van [appellant sub 4] in zoverre faalt.

2.16. [appellant sub 4] betoogt dat de in het plan toegelaten bebouwingsdichtheid, de bouwhoogten en de bebouwingsaccenten in de omgeving van zijn perceel niet passen binnen het uitgangspunt van 'dorps bouwen'. Daarnaast betoogt [appellant sub 4] dat het plan niet voorziet in een goede inpassing van zijn perceel waarop een vrijstaande woning staat. In dit verband wijst hij op de halfvrijstaande woningen en de voorzieningen die in de directe nabijheid van zijn woning zijn toegelaten. Ook stelt hij dat op geringe afstand van zijn woning bebouwing met een aanzienlijke bouwhoogte van 18 tot 20 m is toegestaan. Het plan leidt tot een verslechtering van zijn woonsituatie en privacy, aldus [appellant sub 4]. Hij betoogt voorts dat zijn eigendomsrechten geëerbiedigd moeten worden in het plan.

2.16.1. Het college stelt zich in navolging van de raad op het standpunt dat de in het plan voorziene maatvoering van de bebouwing past bij het uitgangspunt van 'dorps bouwen', waarbij lage bebouwing wordt afgewisseld met hoogbouwaccenten. Daarnaast acht het college voldoende gewaarborgd dat de bebouwing op de percelen naast de woning van [appellant sub 4] in een ruime verkavelingsstructuur zal worden opgericht.

2.16.2. De woning van [appellant sub 4] is ten zuiden van de Bakertse Landweg gesitueerd. Aan de plandelen ten zuiden en ten noorden van de Bakertse Landweg zijn de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)" en de aanduiding 'voorzieningen (vz)' toegekend. Voorts is aan weerszijden van de Bakertse Landweg in het plan de aanduiding 'zachte randen' toegekend. Ingevolge artikel 6, lid 6.1, van de planvoorschriften, zijn op de gronden met deze bestemming onder meer woningen, onderwijs-, horeca- en maatschappelijke voorzieningen toegelaten.

Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, onder a, gelezen in samenhang met artikel 7, lid 7.2, onder c, van de planvoorschriften, voor zover van belang, worden hoofdgebouwen voor wonen vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd op ruime kavels, met uitzondering van de hoofdgebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone (baz)'. Ingevolge lid 6.2.1, onder e, van dit planvoorschrift mogen hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd tot maximaal 4 woningen onder één kap.

Ingevolge lid 6.2.1, onder c, van dit planvoorschrift, voor zover van belang, mogen hoofdgebouwen voor wonen voor maximaal 50% van het bouwveld in 1 bouwlaag worden uitgevoerd met een maximale bouwhoogte van 10 m en voor maximaal 50% van het bouwveld in 2 bouwlagen worden uitgevoerd met een bouwhoogte van maximaal 18 m.

Ingevolge lid 6.2.2 van dit planvoorschrift, voor zover van belang, gelden ter plaatse van de aanduiding 'zachte randen' als aanvullende regels dat hoofdgebouwen vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd op ruime kavels en dat in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1, onder c, hoofdgebouwen worden gebouwd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 9 m bedraagt.

Ingevolge lid 6.3.1, onder a, van dit planvoorschrift worden voorzieningen in de bouwvelden met de aanduiding 'voorzieningen' (vz) gerealiseerd. Volgens lid 6.3.1, onder g, van dit planvoorschrift mogen hoofdgebouwen worden uitgevoerd in maximaal 4 bouwlagen met kap tot een hoogte van maximaal 18 m.

Op het plandeel ten noorden van de Bakertse Landweg is een bebouwingsaccentzone aangegeven, die het grootste deel van het plandeel beslaat. Volgens artikel 6, lid 6.2.1, onder m, van de planvoorschriften is in afwijking van het bepaalde onder c op een bebouwingsaccentzone voor een oppervlakte van 10% van het bouwveld een hogere goot- en bouwhoogte toegestaan van maximaal 9 onderscheidenlijk 20 m.

Daarnaast is een bebouwingsaccent met de aanduiding 'ba4' ten zuiden van de woning van [appellant sub 4] aangegeven. Ingevolge artikel 3, lid 3.3.6, onder e, van de planvoorschriften wordt ter plaatse

van het bebouwingsaccent (ba4) - rondom de groene wig - een accent gebouwd in de vorm van een 'hof'.

Ingevolge artikel 6, lid, 6.2.1, onder b, van de planvoorschriften bedraagt de maximale woningdichtheid niet meer dan aangegeven op de kaart. Op de plankaart is voor de plandelen met de bestemming "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)" ten noorden en ten zuiden van de Bakertse Landweg een bebouwingsdichtheid vermeld van 28 onderscheidenlijk 32 woningen per hectare.

2.16.3. In de beschrijving in hoofdlijnen, opgenomen in artikel 3 van de planvoorschriften, is onder meer vermeld dat als uitgangspunt geldt het realiseren van bebouwing die aansluit op het dorps karakter van Nuenen. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de toegelaten bebouwing en de maatvoering ervan niet passend zijn binnen dit uitgangspunt. [appellant sub 4] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de bebouwingsdichtheid te hoog is, met name niet nu, zoals in de beschrijving in hoofdlijnen is vermeld, in de gebieden direct aansluitend aan de bestaande kern van Nuenen, waaronder de plandelen ten noorden en zuiden van de Bakertse Landweg, een bebouwingsdichtheid wordt nagestreefd die uitgaat van het principe 'dorps-wonen-centrum' en circa 26 tot 34 woningen per hectare bedraagt. Evenmin behoefde het college bebouwing bestaande uit meerdere bouwlagen en een bouwhoogte van maximaal 18 m of hoogteaccenten van maximaal 20 m, waarmee markante bebouwing en speciale ruimten worden gecreëerd, onaanvaardbaar te achten in een dergelijke omgeving.

2.16.4. Volgens de beschrijving in hoofdlijnen, opgenomen in artikel 3 van de planvoorschriften, dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten bij de verschillende bestaande en te handhaven woningen die zich in de woongebieden bevinden. In het deskundigenbericht staat dat het perceel van [appellant sub 4] een grootte heeft van 2.640 m². De bestaande bebouwing op dit perceel bestaat uit een vrijstaande woning en drie bijgebouwen. De woning van [appellant sub 4] bestaat uit één bouwlaag met kap.

Anders dan [appellant sub 4] betoogt, brengt het hierboven weergegeven uitgangspunt niet met zich dat het college uitsluitend vrijstaande woningen met een vergelijkbare hoogte in de nabijheid van zijn woning als passend had kunnen beschouwen. Het toelaten van halfvrijstaande woningen op ruime percelen naast het perceel van [appellant sub 4] alsmede hoofdgebouwen bestaande uit maximaal vier aaneengesloten woningen en voorzieningen ten zuiden ervan, behoefde het college niet in strijd te achten met dit uitgangspunt.

Gelet op de afstand van 40 m tussen de bebouwingsaccentzone en de woning van [appellant sub 4] en de daartussen gelegen Bakertse Landweg en een strook waar alleen vrijstaande en halfvrijstaande hoofdgebouwen met een maximale bouwhoogte van 9 m zijn toegestaan, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de toegelaten bouwhoogte van 20 m ter plaatse van die bebouwingsaccentzone aan een goede inpassing van het perceel van [appellant sub 4] in de weg staat. Evenmin staat het bebouwingsaccent 'ba4' dat op een afstand van 35 m van de woning van [appellant sub 4] ligt, hieraan in de weg. In dit verband wordt overwogen dat ter plaatse van een bebouwingsaccentzone en een bebouwingsaccent voor 10% van een bouwveld, dat is aangeduid met een arcering, een bouwhoogte van maximaal 20 m is toegestaan. Voor zover [appellant sub 4] ter zitting aan de hand van foto's van een maquette zijn vrees voor te hoge bebouwing in de omgeving van zijn perceel heeft onderbouwd, wordt overwogen dat de raad ter zitting uitdrukkelijk afstand heeft genomen van de van een projectontwikkelaar afkomstige maquette en heeft gesteld dat deze niet in overeenstemming is met de planvoorschriften.

Gelet op het voorgaande heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de in het plan toegelaten bebouwingsmogelijkheden in de omgeving van de woning van [appellant sub 4] niet onaanvaardbaar zijn en dat het plan voorziet in een goede inpassing van het perceel van [appellant sub 4].

2.16.5. Wat het betoog van [appellant sub 4] betreft dat het plan, en met name de daarin opgenomen toegelaten maximale bouwhoogten, leidt tot een verslechtering van zijn woon- en leefklimaat, overweegt de Afdeling dat niet kan worden ontkend dat de voorziene bebouwing rondom de woning van [appellant sub 4] een niet onaanzienlijk verlies van zijn uitzicht en privacy met zich brengt. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 4] is naar het oordeel van de Afdeling geen sprake. Het college heeft in redelijkheid meer gewicht mogen toekennen aan het belang dat is gediend met het realiseren van de voorgenomen woningbouw, gelegen in het voorzien in de woningbehoefte van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten en de gemeente Eindhoven, dan aan het belang dat [appellant sub 4] heeft bij het behoud van de bestaande situatie.

2.16.6. Wat betreft het betoog van [appellant sub 4] dat zijn eigendomsrechten in het plan

geëerbiedigd moeten worden, wordt overwogen dat op de woning van [appellant sub 4] de aanduiding 'in te passen woonfunctie (w)' rust. Ingevolge artikel 6, lid 6.2.1, onder k, van de planvoorschriften krijgen de woningen die op de kaart nader zijn aangegeven met deze aanduiding in het uitwerkingsplan een woonbestemming. Bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavel, tenzij anders is overeengekomen. Gelet hierop zijn de eigendomsrechten van [appellant sub 4] voldoende in het plan gewaarborgd.

2.17. [appellant sub 4] vreest voorts overlast te ondervinden van de ontsluitingsweg die naast zijn perceel zal worden gerealiseerd. Hiertoe voert hij aan dat niet zeker is dat deze weg uitsluitend zal dienen ter ontsluiting van de woningbouwlocatie. Ook zijn volgens hem onvoldoende maatregelen voorzien die het gebruik van de weg zullen beperken. Daarnaast betwijfelt [appellant sub 4] of de Bakertse Landweg zijn beperkte ontsluitingsfunctie zal behouden gezien de ontwikkelingen die mogelijk zijn op de plandelen aan weerszijden van deze weg. Gelet hierop vreest [appellant sub 4] dat de 'knik' in de Bakertse Landweg die zich ter hoogte van zijn perceel bevindt zal leiden tot problemen bij het gebruik van zijn in- en uitrit.

2.17.1. De voorziene ontsluitingsweg ten westen van het perceel van [appellant sub 4] heeft in het plan de bestemming "Verkeer (V)". Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder a, van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, zijn gronden met de bestemming "Verkeer (V)" uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer (rs)' aangewezen voor doorgaand verkeer. Deze aanduiding is niet aan de voorziene ontsluitingsweg toegekend. Daarnaast zal de Europalaan volgens de plantoelichting in de toekomstige wegenstructuur van het plan fungeren als de hoofdontsluiting voor zowel de kern van Nuenen als voor de woningbouwlocatie. Dat de nieuwe ontsluitingsweg die naast het perceel van [appellant sub 4] is voorzien desondanks zal worden gebruikt voor doorgaand verkeer of sluijverkeer heeft [appellant sub 4] niet aannemelijk gemaakt. Gelet op de beperkte verkeersfunctie van de nieuwe ontsluitingsweg ziet de Afdeling geen reden om aan te nemen dat in zoverre sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van [appellant sub 4].

Het standpunt van [appellant sub 4] dat onvoldoende maatregelen zijn voorzien om het gebruik van de nieuwe ontsluitingsweg te beperken, heeft geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. Overigens zal de nieuwe ontsluitingsweg volgens paragraaf 5.3.5 van de plantoelichting worden ingericht als een 30-kilometerzone.

2.17.2. Wat de Bakertse Landweg betreft, staat in artikel 5, lid 5.2.1, van de planvoorschriften dat deze weg uitsluitend is bedoeld voor ontsluiting van de aangrenzende (woon)percelen alsmede voor langzaam verkeer. In de uitwerkingsplannen zal de precieze invulling en de ontsluiting van het plandeel ten noorden van de Bakertse Landweg worden opgenomen. De Afdeling ziet geen aanleiding voor de vrees dat de ontsluiting van het plandeel op de Bakertse Landweg ertoe leidt dat de Bakertse Landweg zijn beperkte ontsluitingsfunctie zal verliezen. Gelet hierop heeft [appellant sub 4] niet aannemelijk gemaakt dat hij onaanvaardbare hinder zal ondervinden bij het gebruik van zijn in- en uitrit door de 'knik' in deze weg.

2.18. De conclusie is dat hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

Het beroep van de BMF en de Stichting

2.19. De BMF en de Stichting stellen dat de gronden ten noorden van de Europalaan en ten zuiden van de Boord (hierna: de gronden) ten onrechte in het plan zijn opgenomen. In dit verband betogen de BMF en de Stichting allereerst dat geen behoefte bestaat aan de woningbouw die op deze gronden mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe voeren zij aan dat in de regio dusdanig veel plannen ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld dat dit leidt tot een overaanbod aan woningen. Ter onderbouwing van dit standpunt verwijzen zij naar het woningmarktonderzoek "Wonen in Zuidoost-Brabant, Woningmarkt onderzoek 2007-2008, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven" van 2008, uitgevoerd in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Helmond (hierna: het woningmarktonderzoek), en naar de tegenvallende verkoopcijfers van de woningen in de wijk Suytkade in Helmond. Voorts pleiten de BMF en de Stichting voor een wijziging van de fasering van de planuitvoering gezien het ontbreken

van de behoefte aan woningbouw op de betreffende gronden. Nu niet vaststaat dat alle fasen worden uitgevoerd, kunnen de natuurwaarden beter worden beschermd door een fasering vanuit de kern van Nuenen naar buiten toe dan door de in het plan opgenomen fasering van het zuiden naar het noorden toe. Daarnaast betogen de BMF en de Stichting dat de bebouwingsdichtheid op de gronden, die de overgang vormen naar de Boordsche velden, te hoog is om een duurzame begrenzing aan de noordzijde van het plangebied te kunnen waarborgen. Verder wijzen de BMF en de Stichting op de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden.

2.19.1. In het "Convenant regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven" van 9 maart 2005 (hierna: BOR-convenant) zijn de gemeenten die deel uitmaken van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond, waartoe ook de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten behoort, overeengekomen dat zij de realisatie van 10.000 woningen buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven als gezamenlijke opgave beschouwen om zo tegemoet te komen aan de woningvraag vanuit de gemeente Eindhoven. Met het onderhavige plan wordt voorzien in zowel de behoefte aan woningen van de gemeente Eindhoven als in de behoefte aan woningen van de eigen gemeente. Nu in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten de afgelopen jaren nauwelijks woningbouw heeft plaatsgevonden en de gemeente daarnaast met dit plan tevens de woningbouwopgave uit het BOR-convenant van andere gemeenten overneemt, acht het college de behoefte aan de woningbouw waarin dit plan voorziet aanwezig. Niet is gebleken dat het college de behoefte ten onrechte op deze omstandigheden heeft gebaseerd. Voor het oordeel dat het college de behoefte aan dit plan onvoldoende heeft onderbouwd, ziet de Afdeling gelet op het voorgaande geen aanleiding.

In het woningmarktonderzoek, waarnaar de BMF en de Stichting verwijzen, wordt op basis van voorgenomen verhuisbewegingen de verwachting uitgesproken dat de vraag naar woningen en het aanbod aan woningen dat voortvloeit uit de woningbouwplanning van 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant zal leiden tot een overcapaciteit in deze regio. Het onderhavige plan voorziet echter in de behoefte aan woningbouw van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten zelf en van de gemeente Eindhoven. Dat in deze gemeenten geen behoefte bestaat aan de woningbouw waarin dit plan voorziet, kan naar het oordeel van de Afdeling niet uit het onderzoek worden afgeleid.

Uit de omstandigheid dat de belangstelling voor nieuwe woningen in een andere gemeente tegenvalt, behoefde het college niet af te leiden dat dit ook voor het onderhavige plan zal gelden.

2.19.2. Volgens artikel 3.5, lid 3.5.1, van de planvoorschriften zal allereerst het gebied gelegen ten zuiden van de Europalaan in drie achtereenvolgende fasen van het zuiden naar het noorden worden uitgewerkt. Vervolgens wordt het gebied ten noorden van de Europalaan in drie achtereenvolgende fasen uitgewerkt. Nu gelet op overweging 2.19.1 vaststaat dat de behoefte aan woningbouw aanwezig is, en het gehele plangebied uiteindelijk zal worden bebouwd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat een andere fasering de natuurwaarden van het plangebied beter zou beschermen.

2.19.3. De bebouwingsdichtheid van de gronden voor de twee bouwvelden direct grenzend aan de Europalaan bedraagt maximaal 34 woningen per hectare; voor de twee bouwvelden gelegen langs de Boord en de Dubbestraat bedraagt de bebouwingsdichtheid maximaal 26 en 28 woningen per hectare. De stelling dat een duurzame begrenzing aan de noordzijde van het plangebied een lagere bebouwingsdichtheid vergt, hebben de BMF en de Stichting niet onderbouwd en derhalve niet aannemelijk gemaakt.

2.19.4. Over de cultuurhistorische en natuurwaarden van de gronden staat in het deskundigenbericht het volgende. Tussen de Europalaan en de Boord ligt een intensief agrarisch gebruikt gebied. In het voorheen geldende bestemmingsplan waren de gronden bestemd als "Agrarisch kernrandgebied" en "Agrarisch gebied" zonder nadere kwalificaties. Van bijzondere kwalificaties of een beschermde status van deze gronden is niet gebleken. Langs de Boord bevinden zich enkele waardevolle boerderijen, historische beplanting op de boerderijkavels, een enkele poel en een driehoekig groen pleintje bij de splitsing ter hoogte van de Dubbestraat en de Boord.

In artikel 3.3.10 van de planvoorschriften is voor onder meer cultuurhistorie als uitgangspunt geformuleerd dat aanwezige monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle panden en historisch groen worden beschermd en zorgvuldig ingepast. Daarnaast is aan de bestaande woningen, waaronder de waardevolle boerderijen, de aanduiding 'in te passen woonfunctie' toegekend. Deze aanduiding brengt met zich dat bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavel. Verder voorziet het plan in bescherming van het driehoekig pleintje en twee groengebieden, alsmede van de laanbeplanting langs de Boord door middel van het toekennen van onderscheidenlijk de aanduiding 'historisch groen (hg)', de bestemming "Groen-Uit te werken (G-U)" en de aanduiding 'historisch groen - laanbeplanting'. Gelet op het voorgaande heeft het college de bescherming van de cultuurhistorische en

natuurwaarden voldoende gewaarborgd mogen achten. Niet is gebleken van andere cultuurhistorische of natuurwaarden die aan woningbouw op deze gronden in de weg staan.

2.20. De BMF en de Stichting betogen tot slot dat de financiële haalbaarheid van het plan niet is gewaarborgd. Als één van de fasen van het plan niet wordt uitgevoerd, is het plan naar zij stellen niet langer financieel uitvoerbaar.

2.20.1. Over de financiële uitvoerbaarheid van het plan is in de plantoelichting opgenomen dat een exploitatieopzet is opgesteld waarin de baten en lasten van het gehele plangebied zijn uitgewerkt. Uit de samenvatting van deze GREX Samenwerkingsovereenkomst blijkt dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Gelet op hetgeen is overwogen onder 2.19.1 bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat het plan niet in zijn geheel zal worden uitgevoerd. Gelet hierop heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

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

Het beroep is ongegrond.

Proceskosten

2.22. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.G.J. Parkins-de Vin en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Sloten w.g. Lap
voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 september 2010

288-605/618.