

Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West

Voorschriften

projectnr. 1907-168773
24 april 2008

Opdrachtgever

Gemeente Nuenen c.a.
Jan van Schijvelaan 2
Postbus 10000
5670 GA Nuenen

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
24 april 2008	vastgesteld	ing. P. Kennes	drs. R. van Dongen

Inhoud	Blz.
HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN	4
Artikel 1 Begripsbepalingen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN	12
Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen	12
Artikel 4 Detailhandel - Verkooppunt Motorbrandstoffen (DH-VM)	17
Artikel 5 Verkeer (V)	18
Artikel 6 Woongebied I - Uit te werken (WG I-U)	20
Artikel 7 Woongebied II - Uit te werken (WG II-U)	24
Artikel 8 Groen - Uit te werken (G-U)	27
Artikel 9 Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)	29
Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)	32
HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN	34
Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling	34
Artikel 12 Voorlopig bouwverbod	34
Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	35
Artikel 14 Vrijstellingsbepalingen	36
Artikel 15 Wijzigingsbepalingen	36
Artikel 16 Algemene procedurebepalingen	37
Artikel 17 Werking wettelijke regelingen	37
HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	38
Artikel 18 Overgangsbepalingen	38
Artikel 19 Titel	38
BIJLAGE	
1. Cultuurhistorisch waardevolle panden in plangebied	

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. bestemmingsplan of plan:

het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West", bestaande uit de kaart en deze voorschriften;

b. kaart:

de plankaart, bestaande uit 1 kaartblad, tekeningnummer 168773-D1, deel uitmakende van het bestemmingsplan;

c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

d. aanbouw:

een aan een hoofdgebouw, en vanuit dat hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is – maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap – met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

e. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

f. archeologisch advies:

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

g. archeologische begeleiding:

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

h. archeologisch onderzoeksgebied:

gebied waar naar verwachting behoudenswaardige archeologische waarden voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld;

i. archeologisch waardevol gebied:

gebied met behoudenswaardige archeologische waarden;

j. archeologisch onderzoek:

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

k. archeologische opgraving:

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld;"
(ambtshalve wijziging)

l. archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

m. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de voorschriften, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

n. begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

o. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

p. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

q. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

r. bouwveld:

een aaneengesloten verzameling bouwpercelen welke een stedenbouwkundige samenhang vertonen en door wegen en/of groenvoorzieningen en/of watergangen c.q. -partijen wordt begrensd;

s. bouwvlak:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied, waarop bebouwing is toegestaan;

t. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

u. bouwwerk, geen gebouw zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

v. bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):

de som van de buitenwerks en horizontaal gemeten oppervlakten van de in pandige vloeren -horizontale vlakken ter plaatse van trappen, hellingen en vides daaronder begrepen- voorzover de ruimten waarbinnen de vloeren zich bevinden een grotere inwendige hoogte hebben dan 1,5 m;

w. dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

x. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

y. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten en grove bouwmaterialen;

z. dienstverlening:

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorischool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten;

aa. extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

bb. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

cc. geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder;

dd. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen;

ee. horecavoorziening:

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;

ff. kap:

een constructie van dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

gg. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico is bepaald, die in acht genomen moet worden;

hh. lichtkoepel:

een ondergeschikte, transparante dakopbouw bij platte of flauwhellende daken, waarvan de oppervlakte maximaal 5 m² en de hoogte ten opzichte van het dakvlak maximaal 0,5 m bedraagt en de dakopbouw op minimaal 0,5 m van de betreffende dakranden is gesitueerd;

ii. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, sporten gymnastieklokalen, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;

jj. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie.

kk. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen die qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan het bijbehorende gebouw, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, lichtkoepels en balkonhekken;

ll. overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

mm. parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

nn. plaatsgebonden risico:

het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10⁻⁶ /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten, zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid, tussen de 10⁻⁶ risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden;

oo. praktijkruimte:

een ruimte in een woning, waarin een al dan niet publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

pp. publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

qq. risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico of een risicoafstand moet worden aangehouden dan wel andere inrichtingen, waarvan het plaatsgebonden risico, berekend volgens de op grond van het Bevi vastgestelde regels, hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar.

Of een inrichting waarvoor regels gelden krachtens artikel 8.40 van de wet Milieubeheer.

rr. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

ss. voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

tt. watermachine:

het geheel van functies en voorzieningen gelegen binnen (en gedeeltelijk buiten) het plangebied dat nodig is voor het hydrologisch neutraal verwerken van hemelwater dat valt binnen (en gedeeltelijk buiten het) plangebied;

uu. wooneenheid:

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen, zoals sanitair en kookgelegenheid;

vv. woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

a. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

b. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande c.q. op te richten gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk, gemeten op één meter boven peil;

c. bebouwingshoogte/hoogte:

de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf peil, met dien verstande, dat bij de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels, balkonhekken en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten toepassing blijven;

d. diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;

e. goothoogte:

de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil;

f. peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

3.1. Omschrijving

De wijze waarop de doeleinden in de artikelen 4 tot en met 8 wordt gerealiseerd wordt in hoofdlijnen bepaald door het volgende.

3.2. Functie

Deze beschrijving in hoofdlijnen heeft een:

- a. toetsingsfunctie bij:
 - de toepassing van uitwerkingsregels;
 - de toepassing van vrijstellingsbevoegdheden;
 - de toepassing van wijzigingsbevoegdheden;
 - de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen;
- b. uitvoeringsfunctie, als uitdrukking van de inspanningsverplichting van de gemeente.

3.3. Uitgangspunten van het bestemmingsplan

3.3.1. Het bestemmingsplan beoogt in het algemeen een juridisch kader te geven voor de ruimtelijke en functionele inrichting en beheer van het plangebied. Dit kader bestaat concreet uit:

- a. een ontsluiting van het plangebied via de Europalaan ter hoogte van de bestaande aansluiting op de Dubbestraat en een nieuw te realiseren aansluiting circa 400 m westelijk van de hiervoor genoemde aansluiting op de Dubbestraat;
- b. twee wijkontsluitingswegen in noord zuid-richting. Voor de overige ontsluiting in het plangebied dienen de bestaande en nieuw aan te leggen wegen;
- c. het aanleggen van een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding over het bestaande tracé van de Europalaan;
- d. het realiseren van bebouwing die aansluit op het dorpse karakter van Nuenen, waarbij:
 - I. in de gebieden direct aansluitend aan de bestaande kern van Nuenen een bebouwingsdichtheid wordt nagestreefd die uitgaat van het principe 'dorps wonen-centrum' (circa 26-34 woningen per hectare);
 - II. voor de overige gebieden een bebouwingsdichtheid wordt nagestreefd die uitgaat van het principe 'dorps wonen-landelijk' (circa 10 woningen per hectare);
 - III. op verschillende locaties bebouwingsaccenten als herkenningspunten worden gebouwd die afwijken van de overige bebouwing qua vormgeving en maatvoering.

3.3.2. Voor de infrastructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- a. de hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats middels een lusvormige ontsluitingsstructuur met maximaal twee aansluitingen op de Europalaan;
- b. de wegen in het plangebied zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en niet voor doorgaand verkeer;
- c. bestaande oude lintwegen (Bakertse Landweg, Boord, Dubbestraat, Vorsterdijk, Wettenseind) worden uitsluitend gebruikt voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer, waar de inrichting en het profiel zich op aansluit;
- d. de Wolvendijk wordt verkeersluw voor autoverkeer.

3.3.3. Voor voorzieningen gelden de volgende uitgangspunten:

- a. realisatie van een onderwijsvoorziening in de vorm van een VMBO;
- b. realisatie van een onderwijsvoorziening in de vorm van twee basisscholen;
- c. realisatie van aanverwante maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een wijkcentrum, peuterspeelzaal en kinderopvang;
- d. realisatie van een binnensportaccommodatie;
- e. onderwijsvoorzieningen maken zoveel mogelijk gebruik van gezamenlijke voorzieningen en ruimten (o.a. brede schoolgedachte; parkeergebruik);
- f. vestiging van een kleinschalige (lichte) horecavoorziening met bijbehorende detailhandel.

3.3.4. Voor de woongebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- a. aan de bestaande dorpsrand en langs de Europalaan wordt in een hogere bebouwingsdichtheid gebouwd;
- b. richting het Dommeldal wordt in een lagere bebouwingsdichtheid gebouwd;
- c. in de parkzone wordt uitsluitend een aantal bestaande hoofdgebouwen opgenomen en richting de noordrand (Boord) wordt minder dicht gebouwd;
- d. hoofdgebouwen aan de randen van de bouwvelden worden met de voorgevel georiënteerd in de richting van de op de kaart aangegeven aanduiding 'oriëntatie hoofdgebouw';
- e. gebouwen aan de Europalaan worden aaneengesloten gebouwd, bijvoorbeeld in de vorm van aaneengebouwde woningen/ bebouwingsaccnten, teneinde een geluidwerende werking te creëren voor het achterliggende (woon)gebied;
- f. binnen een afstand van 50 m van de aanduiding 'openbare ruimte' worden onbebouwde binnenruimten gerealiseerd, vrij van parkeerplaatsen, die worden ingevuld als 'openbare ruimten';
- g. aan de 'zachte randen'(oude linten) worden geen achterkantsituaties van achtergelegen woongebieden gebouwd;
- h. in de woongebieden bevinden zich verschillende bestaande en te handhaven woningen. Nieuwe bebouwing dient hier op aan te sluiten;
- i. in de woongebieden bevinden zich verschillende monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden. Bij de uitwerking dient hier rekening mee te worden gehouden.

3.3.5. Voor de woongebieden geldt dat het medegebruik van woningen voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig of meldingsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikt activiteit en wel in verband met de activiteit.

3.3.6. Voor de bebouwingsaccenten gelden de volgende uitgangspunten:

- a. binnen de op de kaart aangeduide 'bebouwingsaccenten' is een afwijkende bouwvorm toegestaan;
- b. ter plaatse van het bebouwingsaccent (ba1) wordt een accent gebouwd in de verschijningsvorm van een 'landhuis';
- c. ter plaatse van het bebouwingsaccent (ba2) wordt een accent gebouwd in de verschijningsvorm van een 'klooster';
- d. ter plaatse van het bebouwingsaccent (ba3) wordt een accent gebouwd in de vorm van een schoolgebouw;
- e. ter plaatse van het bebouwingsaccent (ba4) - rondom de groene wig - wordt een accent gebouwd in de vorm van een 'hof'.

3.3.7. Voor de waterhuishouding wordt uitgegaan van een zelfstandig functionerende 'watermachine' door:

- a. in de parkzone voldoende ruimte te reserveren voor waterberging;
- b. regenwater middels wadi's, greppels (geringe neerslag, tot ca T=5 jaar) en de verlaagde delen van de wiggen (extreme situaties, boven ca. T=5 jaar) op te vangen;
- c. in die plandelen waar dit onvoldoende berging oplevert extra berging te zoeken direct buiten het plangebied;
- d. de parken in te richten ten behoeve van waterberging, in de vorm van wadi's of oppervlaktewater;
- e. binnen het plangebied een bergingsvoorziening aan te leggen met een minimale capaciteit van 40 mm voor berging, zuivering en infiltratie van neerslag (van de totale verharding plangebied) als onderdeel van de parken en ten behoeve van de opvang van geringe neerslag (tot ca. T=5 jaar).

3.3.8. Voor het parkeren gelden de volgende uitgangspunten:

- a. auto's worden zo min mogelijk in het straatbeeld geplaatst, teneinde het openbare gebied te ontlasten van auto's in het zicht; uitgangspunt is parkeerplekken door middel van inpandige garages op te lossen;
- b. voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen;
- c. bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen worden 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd;
- d. bij gestapelde woningen worden 1,5 parkeerplaatsen per woning gezamenlijk op eigen terrein gerealiseerd in een gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening;
- e. bij voorzieningen wordt gebruikgemaakt van gezamenlijk parkeergebruik en worden parkeerplaatsen op eigen terrein in een gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening gerealiseerd.

3.3.9. Voor het groen gelden de volgende uitgangspunten:

- a. het realiseren van een parkzone in het gebied als hoofdgroenstructuur ten oosten van de westelijke plangrens als overgangsgebied tussen het 'dorps wonen' en het landelijk gebied/Dommeldal;
- b. het creëren van verschillende groene wiggen tussen de bestaande dorpsrand en de Vorsterdijk/Wettenseind, welke worden ingericht als wadi's en groenplekken voor recreatief medegebruik (o.a. speelvoorzieningen/trapveldjes/fiets- en voetpaden);
- c. het groene dorpse karakter wordt versterkt door uitsluitend de wijkontsluitingswegen te voorzien van trottoirs en alle overige wegen in het plangebied in te richten met groene bermen;
- d. per woning dient voorzien te worden in minimaal 75 m² openbaar groen.

3.3.10. Voor archeologie en cultuurhistorie gelden de volgende uitgangspunten:

- a. het beschermen en zorgvuldig inpassen van de bestaande oude (lint)structuren en elementen;
- b. het beschermen en zorgvuldig inpassen van de aanwezige monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle panden;
- c. het beschermen en zorgvuldig inpassen van historisch groen (beplanting langs Boord en driehoekig pleintje Boord-Dubbestraat);
- d. het beschermen van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

3.4. Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

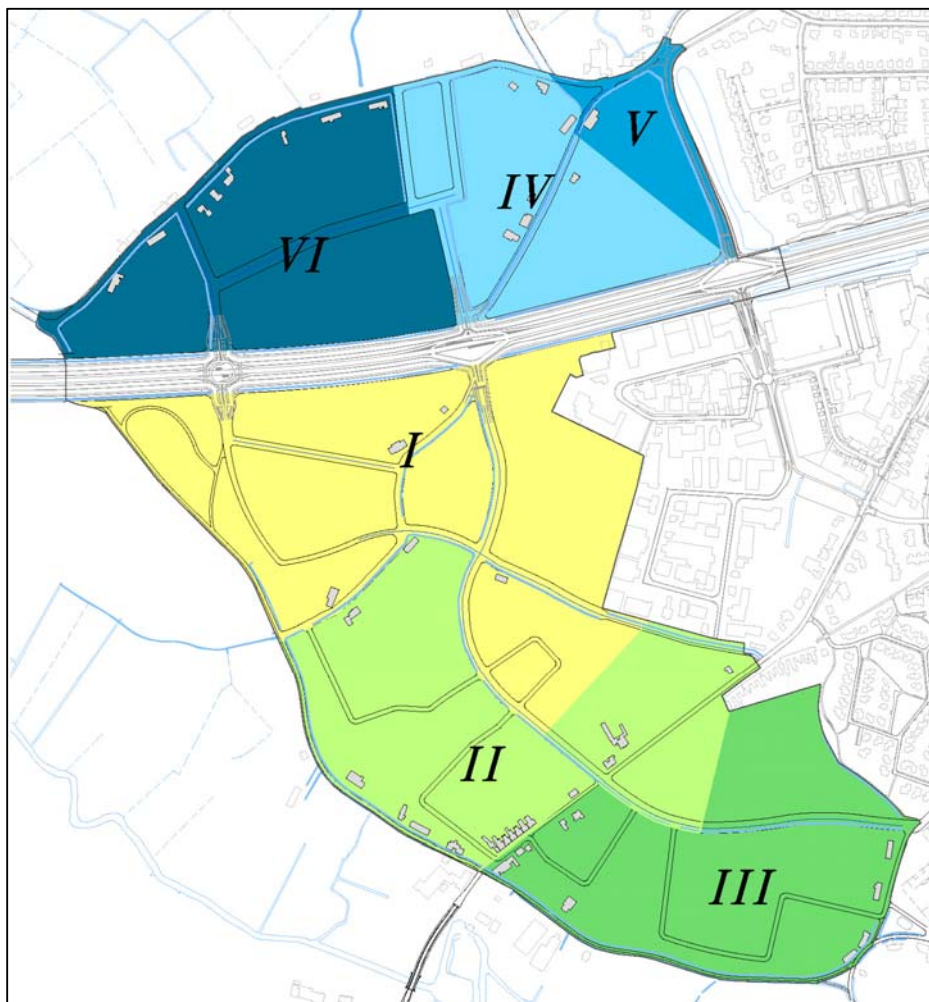
3.4.1. Door de raad van de gemeente Nuenen c.a. is het beeldkwaliteitplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen' vastgesteld dat medebepalend is voor het bereiken van de beoogde stedenbouwkundige eenheid en de daarop afgestemde architectonische samenhang van de bebouwing, alsmede van de kwaliteit van de openbare en semi-openbare ruimte.

3.4.2. Ter waarborging van de na te streven kwaliteit zijn in de afzonderlijke bestemmingen randvoorwaarden opgenomen die samen met de beschrijving in hoofdlijnen het referentiekader vormen bij het toetsen aan het bestemmingsplan.

3.5. Faseringsartikel

3.5.1. De gronden in het plangebied worden uitgewerkt volgens de op figuur 1vs aangegeven fasering. De gronden aangeduid als fase I worden daarbij als eerste uitgewerkt. De overige fasen worden niet eerder uitgewerkt dan nadat het voorafgaande uitwerkingsplan in werking is getreden én de uitwerkingsplannen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.5.1. voor de uitwerking van de gronden op figuur 1vs, mits het voorafgaande uitwerkingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.



Figuur 1 vs Fasering plangebied

Artikel 4 Detailhandel - Verkooppunt Motorbrandstoffen (DH-VM)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Detailhandel - Verkooppunt Motorbrandstoffen (DH-VM)" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief LPG, met dien verstande dat een LPG-vulpunt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'LPG-vulpunt';
 - b. één aan het motorbrandstoffenverkooppunt gerelateerde wasstraat;
 - c. aan de motorbrandstoffenverkoop ondergeschikte detailhandel;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals een kiosk, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor verkeersontsluiting.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2. Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart;
- c. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.

4.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. binnen het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 6 m;
- b. buiten het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bebouwingshoogte van licht- en/of vlaggenmasten niet meer bedragen dan 8 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag de bebouwingshoogte van erfafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.

4.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde de verkoop van LPG uit te sluiten, alsmede de aanduiding 'LPG-vulpunt' op de kaart te verwijderen, danwel de aanduiding 'plaatsgebonden risicocontour' op de kaart te wijzigen of te verwijderen.

4.4. Gebruiksbepalings

4.4.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

4.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 4.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.4.3. Overtreding van het bepaalde in 4.4.1. is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5 Verkeer (V)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Verkeer (V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer' voor doorgaande wegen met ten hoogste 2x1 rijstroken, uitgezonderd opstelstroken, busstroken en gronden benodigd voor rotondes en kruisingen;
- b. parallelwegen, ventwegen, overige wijkontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- c. een Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding (HOV);
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. waterpartijen en -gangen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. historisch groen ter plaatse van de aanduiding 'historisch groen' en 'historisch groen - laanbeplanting';
- k. archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 9; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2. Nadere detaillering van de doeleinden

5.2.1. De wegen Boord, Dubbestraat en Bakertse Landweg zijn uitsluitend bedoeld voor ontsluiting van de aangrenzende (woon)percelen alsmede voor langzaam verkeer.

5.2.2. Rijstroken voor een HOV zijn uitsluitend toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer'.

5.3. Bouwvoorschriften

5.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van een HOV-verbinding en nutsvoorzieningen.

5.3.2. De bebouwing dient te voldoen aan de volgende maatvoering:

- a. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een HOV mag maximaal 100 m² bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 15 m² bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 3 m bedragen.

5.4. Aanlegvergunning bij historisch groen

5.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'historisch groen' of 'historisch groen - laanbeplanting' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ontgronden, verlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.

5.4.2. Het bepaalde in 5.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. een kapvergunning is verleend;
- b. de houtopstand om andere, van overmacht getuigende redenen reeds eerder is geveld, danwel door een calamiteit teniet is gegaan.

5.4.3. De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de gevolgen daarvan geen onherstelbare schade aan de betrokken bomen toegebracht wordt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om:

- a. voorwaarden te verbinden aan de in 5.4.1 bedoelde aanlegvergunning ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in 5.4.1 genoemde werken of werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken bomen zouden kunnen toebrengen. Onder schade wordt tevens begrepen een vermindering of verslechtering van groeimogelijkheden;
- b. ten behoeve van de aanlegvergunning voor de onder 5.4.1 genoemde werken/ werkzaamheden een bomeneffectanalyse van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau te eisen.

5.4.4. De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die mogelijkheden c.q. waarde niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

5.4.5. Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

5.5. Gebruiksbepalings

5.5.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

5.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 5.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5.3. Overtreding van het bepaalde in 5.4.1. en 5.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6 Woongebied I - Uit te werken (WG I-U)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Woongebied I - Uit te werken (WG I-U)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijsvoorzieningen;
 - c. sportvoorzieningen;
 - d. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
 - e. een kleinschalige horecavoorziening met ondergeschikte detailhandel;
 - f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - g. waterpartijen en -gangen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen, waaronder collectieve energievoorzieningen in de vorm van warmtepompen;
 - k. historisch groen ter plaatse van de aanduiding 'historisch groen - laanbeplanting';
 - l. archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 9;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2. Uitwerkingsregels Wonen

6.2.1. Burgemeester en wethouders werken de in 6.1. omschreven bestemming uit voor wonen met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 1.415, met uitzondering van de op kaart met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' aangegeven bestaande woningen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2. onder c.;
- 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 m en de bebouwingshoogte maximaal 10 m bedraagt én voor maximaal 50% van het bouwveld gebouwd in 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 6,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 18 m bedraagt;
- d. hoofdgebouwen worden uitsluitend afgedekt met een kap;
- e. hoofdgebouwen mogen aaneen worden gebouwd tot maximaal 4 woningen onder één kap;
- f. indien hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd varieert minimaal 50% van de hoofdgebouwen onderling in goothoogte alsmede in bebouwingshoogte;
- g. oriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen aan de randen van de bouwvelden is afgestemd op de op de kaart aangegeven richting middels de aanduiding 'oriëntatie hoofdgebouwen';
- h. aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor het parkeren, met dien verstande dat bij aaneen gebouwde hoofdgebouwen een bijgebouw ten behoeve van het parkeren aan de achterzijde is toegestaan;
- i. woningen worden uitsluitend opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels voorzover deze zijn vergund middels een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 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;

- j. kwetsbare objecten worden niet gebouwd binnen de contour van het plaatsgebonden risico van een inrichting;
- k. de woningen op de kaart nader aangegeven met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' krijgen 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;
- l. in afwijking op 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 m en de bebouwingshoogte maximaal 20 m bedraagt;
- m. in afwijking op het bepaalde onder c. is ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccentzone' 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 m en de bebouwingshoogte maximaal 20 m bedraagt;
- n. in afwijking op het bepaalde onder e. worden hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' aaneengesloten gebouwd, met dien verstande dat:
 - ten minste 90% van het bouwveld aaneengesloten wordt gebouwd;
 - ten minste 20% van de hoofdgebouwen grenzend aan de bestemming "Verkeer" met de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer (rs)', minimaal 1 m en maximaal 6 m uit de grens met de bestemming "Verkeer" wordt gebouwd.
- o. nabij de op de kaart aangegeven aanduiding 'openbare ruimte' wordt een aaneengesloten onbebouwde ruimte van minimaal 2.000 m² gerealiseerd;
- p. de bebouwingsaccenten zoals genoemd onder m. worden georiënteerd op de aaneengesloten onbebouwde ruimte zoals genoemd onder o.

6.2.2. Ten aanzien van de gronden met de aanduiding 'zachte randen' gelden de volgende aanvullende regels:

- a. hoofdgebouwen worden vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd op ruime kavels;
- b. maximaal 30%, tot een maximum van 350 m², van het bouwperceel wordt bebouwd;
- c. in afwijking op het bepaalde in 6.2.1. onder c. worden hoofdgebouwen gebouwd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 9 m bedraagt.

6.2.3. Ten aanzien van de gronden met de aanduiding 'harde randen' gelden de volgende aanvullende regels:

- a. hoofdgebouwen worden in de grens met de bestemming "Verkeer" gebouwd;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a. wordt ten minste 20% van de hoofdgebouwen minimaal 2 m en maximaal 4 m uit de grens met de bestemming "Verkeer" gebouwd.

6.3. Uitwerkingsregels Voorzieningen

6.3.1. Burgemeester en wethouders werken de in lid 6.1 omschreven bestemming uit voor voorzieningen met inachtneming van de volgende regels:

- a. voorzieningen worden in de bouwvelden met de aanduiding 'voorzieningen' (vz) gerealiseerd;
- b. onderwijsvoorzieningen ten behoeve van de vmbo worden ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 3 (ba3)' gerealiseerd;
- c. het bruto vloeroppervlakte aan onderwijsvoorzieningen bedraagt maximaal:
 - basisscholen 4.930 m²;
 - een vmbo-school, inclusief binnensportaccommodatie 12.600 m²;

- met dien verstande dat het bebouwd oppervlakte van de onderwijsvoorzieningen maximaal bedraagt:
- basisscholen 1.650 m²;
- een vmbo-school, inclusief binnensportaccommodatie 3.650 m²;
- d. het bruto vloeroppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal:
 - een buurt-/wijkcentrum 560 m²;
 - een peuterspeelzaal 255 m²;
 - kinderopvang 2.100 m²;
- e. het gezamenlijk bebouwde bruto vloeroppervlakte aan horecavoorzieningen met ondersteunde detailhandel bedraagt maximaal 100 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. is een groter oppervlakte aan voorzieningen toegestaan tot maximaal 10% van de opgenomen oppervlakten met dien verstande dat het totaaloppervlakte aan maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen niet meer bedraagt dan 22.000 m²;
- g. hoofdgebouwen mogen worden uitgevoerd in maximaal 4 bouwlagen met kap tot een hoogte van maximaal 18 m.

6.3.2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 6.1 omschreven bestemming uit voor overige functies met inachtneming van de volgende regels:

- a. de op de kaart nader aangegeven aanduiding 'In te passen functie - bed&breakfast' krijgt in het uitwerkingsplan een passende bedrijfsbestemming, waarbij het bruto vloeroppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- b. de op de kaart nader aangegeven aanduiding 'In te passen functie - kleinschalige bedrijfsmatige activiteit' krijgt in het uitwerkingsplan een passende bedrijfsbestemming, waarbij het bruto vloeroppervlakte maximaal 140 m² bedraagt;
- c. de op de kaart nader aangegeven aanduiding 'In te passen functie - kattenpension/hoveniersbedrijf' krijgt in het uitwerkingsplan een passende bedrijfsbestemming met kantoorfunctie voor het hoveniersbedrijf, waarbij het bruto vloeroppervlakte van het kattenpension maximaal 165 m² bedraagt en van het kantoor maximaal 135 m² bedraagt.
- d. bij de herinrichting van het uitwerkingsgebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavels.

6.4. Uitwerkingsregels Verkeer

6.4.1. Burgemeester en wethouders werken de in lid 6.1 omschreven bestemming uit voor verkeersontsluitingen met inachtneming van de volgende regels:

- a. primaire ontsluitingswegen van de bouwvelden sluiten aan op gronden met de bestemming "Verkeer" danwel op de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden';
- b. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden' wordt direct grenzend aan de bestemming "Groen - Uit te werken (G-U)" een verkeersverbinding van minimaal 4 m breed gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de gronden grenzend aan de aanduiding 'zachte rand' zijn uitsluitend langzaam verkeerverbindingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan, met uitzondering van inritten van de aangrenzende huiskavels;
- d. binnen een afstand van 100 m aan weerszijden van de aanduiding 'langzaam verkeerverbinding' wordt in ieder geval een verbinding aangebracht voor het langzaam verkeer (fiets- en/of voetpad), alsmede voor secundaire ontsluiting van aangrenzende percelen.

6.5. Nadere uitwerkingsregels

6.5.1. Uitwerking van de gronden is enkel mogelijk indien door archeologisch onderzoek aannemelijk is gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het plangebied zijn aangetroffen dan wel dat deze archeologische waarden niet worden geschaad door het uitwerkingsplan in kwestie.

6.5.2. Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de panden, voorzover voorkomend in bijlage 1 van deze voorschriften, alsmede met de cultuurhistorisch waardevolle beplanting ter plaatse van de aanduiding 'historisch groen - laanbeplanting'. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

6.5.3. Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Bij uitwerkingen dient voor uitwerking een (schriftelijk) positief advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

6.5.4. Uitwerking van de gronden ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'bebouwingsaccent 3 (ba3)' ten behoeve van schoolvoorzieningen is niet eerder toegestaan dan nadat de op de kaart aangegeven aanduiding 'LPG-vulpunt' is verwijderd én 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 kaart aangegeven aanduiding 'LPG-vulpunt' worden gerealiseerd.

6.6. Nadere eisen

6.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de kapvorm en de nokhoogte, van de in 6.2. en 6.3. genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen';
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.6.2. Nadere eisen als bedoeld onder 6.6.1. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

6.7. Gebruiksbepalings

6.7.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

6.7.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 6.7.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.7.3. Overtreding van het bepaalde in 6.7.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Woongebied II - Uit te werken (WG II-U)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Woongebied II - Uit te werken (WG II-U)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- c. verkeersontsluitingen ter plaatse van de aanduiding 'woonpad';
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. waterpartijen en -gangen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 9; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2. Uitwerkingsregels Wonen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uit voor wonen met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 150, met uitzondering van de op kaart met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' aangegeven bestaande woningen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.1. onder a;
- b. de maximale woningdichtheid bedraagt niet meer dan aangegeven op de kaart;
- c. hoofdgebouwen worden vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd op ruime kavels, met uitzondering van de hoofdgebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone';
- d. van een bouwperceel wordt maximaal 30%, tot een maximum van 350 m², bebouwd, met uitzondering van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone';
- e. aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor het parkeren;
- f. vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde garages, zijn toegestaan;
- g. oriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen aan de randen van de bouwvelden is afgestemd op de op de kaart aangegeven richting middels de aanduiding 'oriëntatie hoofdgebouwen';
- h. hoofdgebouwen worden uitgevoerd in maximaal 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 10 m bedraagt;
- i. hoofdgebouwen worden uitsluitend afgedekt met een kap;
- j. woningen mogen uitsluitend worden opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels voorzover deze zijn vergund middels een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 Wet milieubeheer en voor zolang deze vergunning niet is ingetrokken of anderszins is komen te vervallen. De in het voorgaande genoemde beperking komt te vervallen niet eerder dan nadat nader onderzoek heeft uitgewezen dat de hinder is komen te vervallen;
- k. de woningen op de kaart nader aangegeven met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' krijgen 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;

- l. in afwijking op het bepaalde onder a. en b. is ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone' een hogere woningdichtheid toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen dat meer wordt gebouwd dan 150 in mindering wordt gebracht bij het aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied I - Uit te werken', zoals bepaald in artikel 6.2.1. onder a;
- m. in afwijking op het bepaalde onder h. is uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwingsaccentzone' voor een oppervlakte van 10% van het bouwveld een hogere goot- en bebouwingshoogte toegestaan tot een hoogte van 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 9,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 13 m bedraagt.

7.3. Uitwerkingsregels Verkeer

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uit voor verkeersontsluitingen met inachtneming van de volgende regels:

- a. ontsluitingwegen van de bouwvelden sluit aan op gronden met de bestemming "Verkeer" danwel op de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden';
- b. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden' wordt direct grenzend aan de bestemming "Groen - Uit te werken (G-U)" een verkeersverbinding van minimaal 4 m breed gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de gronden grenzend aan de aanduiding 'zachte rand' zijn uitsluitend langzaam verkeerverbindingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan; met uitzondering van inritten van de aangrenzende huiskavels.

7.4. Nadere uitwerkingsregels

7.4.1. Uitwerking van de gronden is enkel mogelijk indien door archeologisch onderzoek aannemelijk is gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het plangebied zijn aangetroffen dan wel dat deze archeologische waarden niet worden geschaad door het uitwerkingsplan in kwestie.

7.4.2. Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de panden, voorzover voorkomend in bijlage 1 van deze voorschriften. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

7.4.3. Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Bij uitwerkingen dient voor uitwerking een (schriftelijk) positief advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

7.5. Nadere eisen

7.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de kapvorm en de nokhoogte, van de in 7.2. genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen';
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5.2. Nadere eisen als bedoeld onder 7.5.1. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

7.6. Gebruiksbeplating

7.6.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

7.6.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 7.6.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.6.3. Overtreding van het bepaalde in 7.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Groen - Uit te werken (G-U)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Groen - Uit te werken (G-U)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. retentievoorzieningen;
 - c. waterpartijen en -gangen, waterberging en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van fiets- en voetpaden;
 - e. wonen;
 - f. een maatschappelijk/recreatieve voorziening met bijbehorende kleinschalige horecavoorziening;
 - g. speelvoorzieningen, waaronder trapveldjes;
 - h. archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 9;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

8.2. Uitwerkingsregels

8.2.1. Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit voor het groene overgangsgebied naar het Dommeldal alsmede ten behoeve van het 'watersysteem', met inachtneming van de volgende regels:

- a. in de strook langs de Vorsterdijk/Wettenseind wordt een aaneengesloten bebouwingsvrije zone gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde in 8.2.2. onder a.;
- b. de uit te werken gronden krijgen overwegend een groen karakter;
- c. binnen de uit te werken bestemming worden geen functies toegestaan die de werking van de watermachine/wadi's teniet doen of belemmeren.

8.2.2. Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit voor wonen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woningen op de kaart nader aangegeven met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' krijgen 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;
- b. binnen de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccent 1 (ba1)' is een hoofdgebouw voor gestapelde woningen toegestaan met een maximum oppervlakte van 1.260 m², waarbij het aantal woningen niet meer dan 10 bedraagt;
- c. hoofdgebouwen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 6,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 15 m bedraagt;
- d. woningen mogen uitsluitend worden opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels voorzover deze zijn vergund middels een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 Wet milieubeheer en voor zolang deze vergunning niet is ingetrokken of anderszins is komen te vervallen. De in het voorgaande genoemde beperking komt te vervallen niet eerder dan nadat nader onderzoek heeft uitgewezen dat de hinder is komen te vervallen.

8.2.3. Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit voor overige functies met inachtneming van de volgende regels:

- a. de op de kaart nader aangegeven aanduiding 'In te passen maatschappelijk/recreatieve functie' krijgt in het uitwerkingsplan een maatschappelijke en/of recreatieve bestemming met bijbehorende kleinschalige horecavoorziening;

- b. het bruto vloeroppervlakte van de horecavoorziening bedraagt maximaal 100 m².
- c. bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavel.

8.2.4. Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit voor overige functies met inachtneming van de volgende regels:

- a. de op de kaart nader aangegeven aanduiding 'In te passen functie - detailhandel' krijgt in het uitwerkingsplan een passende detailhandelsbestemming, waarbij het bruto vloeroppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- b. bij de herinrichting van het uitwerkingsgebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavels

8.3. Nadere uitwerkingsregels

8.3.1. Uitwerking van de gronden is enkel mogelijk indien door archeologisch onderzoek aannemelijk is gemaakt dat ofwel geen archeologische waarden in het plangebied zijn aangetroffen dan wel dat deze archeologische waarden niet worden geschaad door het uitwerkingsplan in kwestie.

8.3.2. Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de panden, voorzover voorkomend in bijlage 1 van deze voorschriften. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

8.3.3. Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Bij uitwerkingen dient voor uitwerking een (schriftelijk) positief advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

8.4. Nadere eisen

8.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, de kapvorm en de nokhoogte, van de in 8.2.2. genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- a. het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen';
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4.2. Nadere eisen als bedoeld onder 8.4.1. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

8.5. Gebruiksbepalings

8.5.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

8.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 8.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5.3. Overtreding van het bepaalde in 8.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

9.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied met de bestemming:

- a. "Woongebied I-Uit te werken (WGI-U)";
- b. "Woongebied II-Uit te werken (WGII-U)";
- c. "Groen-Uit te werken (G-U)";
- d. "Verkeer (V)", voorzover voorzien van de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";

zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de op en/of in deze gronden verwachte archeologische waarden.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Op de gronden ten behoeve van de in 9.1. bedoelde bestemming is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in 9.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, voorzover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

9.3. Vrijstellingsbevoegdheid

9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.2.1 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de in 9.1 genoemde doeleinden en ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien en voorzover:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

9.3.2. Alvorens een vrijstelling als bedoeld in 9.3.1. wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

9.4. Aanlegvergunning

9.4.1. Het is op of in de gronden met de bestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

9.4.2. Het in 9.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 100 m²;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.4.3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

9.4.4. Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de aanlegvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

9.4.5. Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in 9.4.1. wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

9.5. Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" van de kaart wordt verwijderd, indien en voorzover:

- a. met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. eventueel aanwezige archeologische waarden zijn behouden door een archeologische opgraving.

9.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" wordt gewijzigd in de bestemming "Archeologische waardevol gebied", indien en voorzover sprake is van te behouden archeologische waarden.

9.5.3. Alvorens de wijzigingen als bedoeld in 9.5.1. en 9.5.2. worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen.

9.6. Voorrangsregeling

Waar een bestemming samenvalt met de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn als dan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

9.7. Gebruiksbeperking

9.7.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

9.7.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 9.7.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.7.3. Overtreding van het bepaalde in 9.4.1. en 9.7.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangegeven bestemmingen, primair bestemd voor hoogspanningsverbindingen.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Op of in de in deze dubbelbestemming begrepen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht die zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsverbinding. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan behoudens vrijstelling, ingevolge 10.4, gehoord de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

10.2.2. Op of in de in deze dubbelbestemming begrepen gronden voor zover aangeduid als 'hoogspanningslijn' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend ten dienste van deze bestemming, zoals hoogspanningsmasten, worden gebouwd. Voor de hoogspanningsmasten geldt dat de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan 30 m.

10.3. Aanlegvergunning

10.3.1. Het is verboden op de tot "Leiding - Hoogspanningsverbinding" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

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

10.3.2. Het onder 10.3.1. vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

10.3.3. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.3.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoogspanningsverbinding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

10.3.4. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.3.1. wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf. Het verlenen van de vergunning als bedoeld onder 10.3.1. in afwijking van het advies van de directeur van het energiebedrijf vindt uitsluitend plaats indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen verlening van de vergunning.

10.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.2. ten aanzien van de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening, daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de leidingbeheerder/ directeur van het energiebedrijf;
- b. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten een verklaring is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten, in afwijking van het advies van de leidingbeheerder/directeur van de het energiebedrijf.

10.5. Gebruiksbepalings

10.5.1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

10.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 10.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.5.3. Overtreding van het bepaalde in 10.3.1. en 10.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Voorlopig bouwverbod

12.1. Op de gronden met de in artikel 6 lid 1, artikel 7 lid 1 en artikel 8 lid 1 genoemde uit te werken bestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.

12.2. Vrijstellingsbevoegdheid

12.2.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.1, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in, een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp en conform het Beeldkwaliteitplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen'.

12.2.2. In afwijking van het bepaalde in 12.2.1. kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor erfbouw bij bestaande woningen, gelegen binnen de bestemming "Woongebied I - Uit te werken (WGI-U)", "Woongebied II - Uit te werken (WGII-U)" en "Groen - Uit te werken (G-U)", zonder dat daaraan een (ontwerp)uitwerkingsplan ten grondslag ligt. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan, aanbouwen aan het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- b. uitbreiding van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan als verlenging van het hoofdvolume;
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een afstand van 11 m gemeten vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw en 20 m gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat achter de voorgevel gebouwd dient te worden;
- d. de afstand tussen het hoofd- en bijgebouw bedraagt minimaal 5 m;
- e. de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 6,5 m;
- f. uitbreiding van bebouwing is toegestaan tot een maximum van 30% van het bebouwde kaveloppervlakte, waarbij het totaal (inclusief bestaande) aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer dan 60 m² per bouwperceel mag bedragen;
- g. indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 200 m², dan mag in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10 % van deze overmaat met een maximum van in totaal 90 m²,

- h. indien de oppervlakte van het totale bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m² en de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan meer bedraagt dan 500 m², dan mag in, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 90 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 120 m²;
- i. ieder gebouw in het plangebied dient voorzien te worden van een kap. De kappen kunnen verschillende vormen hebben, ook asymmetrische kappen zijn toegestaan. De hellingshoek is maximaal 55 graden en minimaal 35 graden. De nok heeft een minimum lengte van 50% van de lengte van het hoofdgebouw. De kap is nadrukkelijk altijd groter dan de bouwlagen;
- j. binnen de uit te werken bestemming "Groen - Uit te werken (G-U)" (parkzone) zijn bijgebouwen uitsluitend toegestaan indien de bijgebouwen een openbare functie krijgen. Dit om de kwaliteit van het lineair park te waarborgen.

12.2.3. Onder de in lid 12.2.1. bedoelde omstandigheden mag slechts vrijstelling worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaren hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders stellen de ingebrachte zienswijzen schriftelijk ter kennis aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard van paragraaf 2.5 van de Bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voorzover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken van wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de ruimte tussen bouwwerken;
- d. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 14 Vrijstellingsbepalingen

14.1. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat en/of de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

14.2. Gebouwen voor openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations, warmtepompen en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

Artikel 15 Wijzigingsbepalingen

15.1. Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

15.2 Wijzigingsbevoegdheid voor onderwijsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming van de gronden met de bestemmingen “Woongebied I – Uit te werken (WG I – U)” en “Woongebied II – Uit te werken (WG II – U)” te wijzigen ten behoeve van de realisatie van onderwijsvoorzieningen, met dien verstande dat het oppervlakte aan toegelaten onderwijsvoorzieningen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan 22.000 m².

Artikel 16 Algemene procedurebepalingen

16.1. Procedureregels bij vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling met bijbehorende stukken ligt gedurende 2 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

16.2. Procedureregels bij wijziging of uitwerking

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd of uitgewerkt, dient bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging of uitwerking de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

Artikel 17 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de voorschriften van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 18 Overgangsbepalingen

18.1. Bebouwing

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het bepaalde onder a., b. en c. is niet van toepassing op bebouwing die is opgericht zonder bouwvergunning ingevolge de Woningwet, en die, ten tijde van het tijdstip waarop het plan in werking treedt, reeds in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

18.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

18.2.1. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het een gebruik betreft dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

18.2.2. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

18.2.3. Overtreding van het bepaalde in 18.2.2. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Titel

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:
"Uitbreidingsplan Nuenen-West".

Bijlage 1 : Cultuurhistorisch waardevolle panden in plangebied

Cultuurhistorisch waardevolle panden		
Boord	7	
Boord	19	alleen schuurgedeelte
Boord	23-25	
Boord	51	
Dubbestraat	1	
Dubbestraat	5	
Dubbestraat	6	
Dubbestraat	8	
Dubbestraat	12	
Opwettenseweg	197	
Wettenseind	7	
Wettenseind	9	
Cultuurhistorische waardevolle panden - potentiële gemeentelijke monumenten		
Dubbestraat	2	
Vorsterdijk	10	
Vorsterdijk	14	
Wettenseind	1	
Gemeentelijke monumenten		
Dubbestraat	12	langgevelboerderij
Wettenseind	11	langgevelboerderij

BEELDKWALITEITPLAN _ NIEUW DORP VOOR NUENEN maart
2008



Het Dommeldal_Nuenen West

INHOUDSOPGAVE

01. INLEIDING	5
VOORWOORD	5
MASTERPLAN – VOORKEURSALETERNATIEF – BESTEMMINGSPPLAN EN BEELDKWALITEITPLAN	7
02. PLANGEBIED	9
GESCHIEDENIS EN MONUMENTEN	11
BESTAANDE GEBOUWEN	13
DOMMELDAL & LANDSCHAP	15
HOOGTELIKKING – BODEM EN WATERHUISHOUDING	17
03. VISIE	19
04. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	25
PROGRAMMA PLANGEBIED	27
GROENE HOOFDSTRUCTUUR	29
RANDEN	31
WATERBERGING	33
PARKKWALITEIT	35
INFRASTRUCTUUR	37
EUROPALAAN	39
KRUISPUNTEN	41
DORPSSTRATEN	43
DORPSPADEN	45
LINTEN	47
ERVEN, PARKEREN, ONTSPANNEN OPENBARE RUIMTE	49
MATERIAALISERING OPENBARE RUIMTE	51
ONDERGRONDS	53
RANDEN EN ORIENTATIE	55
ACCENTEN EN SPECIAAL PROGRAMMA	57
PROEFVERKAVELING	59
05. KAVEL + ARCHITECTUUR	63
TYPOLOGIE EN VOLUME	65
BOUWHOOGTES EN KAPPEN	67
GESCHAKELDE WONINGEN	69
MAISON GRANGE	71
PARKEREN	73
BIJGEBOUWEN	75
BESTAANDE BEBOUWING IN PARKZONE	76
BESTAANDE BEBOUWING OP BOUWVELDEN	77
MATERIAAL EN GEVEL	79
ERFAFSCHIEDING HOGE DICHTHEID	81
ERFAFSCHIEDING LAGE DICHTHEID	83
06. PROEFVERKAVELING	85
CONCEPT	87
HOGE DICHTHEID	89
PARKEREN	93
LAGE DICHTHEID	95
07. COLOFON	99



VOORWOORD

Onder de naam BOR-afspraken legt de gemeente Eindhoven met haar randgemeenten in 2004 duidelijke voorwaarden vast over de bouwen van meer dan 10.000 woningen in de directe omgeving van Eindhoven. Eindhoven ontbeert de ruimte die daarvoor nodig is. Daarom nemen de randgemeenten deze opgave over. Voor de gemeente Nuenen betekent deze afspraak een bouwtaak van 1.500 woningen, bovenop het reeds bestaande eigen programma van circa 1.000 woningen op diverse inbreidingslocaties en nog eens zo'n 700 woningen buiten de bestaande contouren, voor de eigen behoefte. In het Regionaal Structuurplan Plan (2004) wordt Nuenen–West naar voren geschoven als mogelijke lokatie voor de bouw van een substantieel deel van het woningbouwprogramma. De lokatie is prachtig gelegen temidden van de ecologische hoofdstructuur, aansluitend op de bestaande kern Nuenen én op korte afstand van Eindhoven. De fraaie groene omgeving biedt uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een wervend woonmilieu, maar stelt tegelijkertijd strenge eisen aan de wijze waarop met de omliggende natuur- en landschapswaarden wordt omgegaan. Kortom, geen eenvoudige opgave.

Eind 2005 wordt het planproces voor de lokatie opgestart met het opstellen van een masterplan. Het masterplan moet de contouren schetsen voor de nieuwbouwwijk Nuenen–West. De opgave is enerzijds gebruik te maken van de vele kwaliteiten in en om het plangebied en anderzijds aantasting van die kwaliteiten zoveel mogelijk te voorkomen. Het masterplan komt precies een jaar later gereed. Een grote hoeveelheid informatie en eindeloze discussies leiden tot een vlekkenplan voor Nuenen–West, met een uitwerking om de haalbaarheid ervan goed in beeld te kunnen brengen. Om de in totaal 2.200 woningen in een dorpse setting te kunnen inpassen wordt in het masterplan het plangebied uitgebreid met een gebied ten noorden van Boord – Boordsche Heuvel – en een gebied ten zuiden van Wettenseind – Mulakkers. Het laatste gebied omvat zelfs een gebied ten zuiden van de A270/Helmondweg. Deze uitbreidingen komen eventueel pas in de tweede fase van het plan – na 2020 – aan bod.

De basisopzet van het masterplan krijgt eind 2006 veel instemming, maar ontmoet uiteraard ook veel kritiek. Met name de uitbreiding van het plangebied met Boordsche Heuvel en Mulakkers wordt direct zwaar ter discussie gesteld: de negatieve milieueffecten die van deze plandelen uitgaan worden groot ingeschat. Ook de intensieve bebouwing van het gebied direct grenzend aan het Dommeldal doet vele wenkbrauwen fronsen. Ook hier zijn de milieueffecten de belangrijkste reden. Na een intensieve discussie wordt het masterplan echter geschikt bevonden om te dienen als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de eerste fase van Nuenen–West. Voor de planuitbreidingen worden bijzondere afspraken gemaakt.

Begin 2007 wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan voor de eerste fase. Vanwege de verwachte omvang van het totale plan – 2.200 woningen – maar ook vanwege de grote natuur- en landschapswaarden in de directe nabijheid van het plangebied wordt ook een milieueffect rapportage procedure (MER) opgestart. Behalve de milieueffecten van het gehele plan moeten hierin de planuitbreidingen Boordsche Heuvel en Mulakkers goed in beeld worden gebracht. De Nuenense raad vraagt expliciet beide locaties af te wegen tegen andere mogelijke uitbreidingslocaties. Mede vanwege de kwetsbare ligging van het plangebied wordt bij de planuitwerking steeds kritisch gekeken naar de tussenuitkomsten van de MER-procedure. Al snel wordt duidelijk dat de twee belangrijkste kritiekpunten rond het masterplan door de milieuonderzoeken worden onderschreven: de planuitbreidingen volgens het masterplan én het bouwen tot aan het Dommeldal hebben inderdaad een bovenmatig negatief milieueffect. In de MER wordt daarom een Voorkeursalternatief (VKA) gepresenteerd – grotendeels gebaseerd op het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) – dat voor beide kritiekpunten een alternatieve uitwerking biedt. Het VKA neemt vanaf dat moment in het planproces de plaats van het masterplan in: de basisfilosofie is dezelfde als in het masterplan, de uitwerking is echter aangepast aan met name het voortschrijdende inzicht in de milieueffecten.

8 basisprincipes Masterplan:

- 1. Herstellen van de natuurlijke samenhang in het Dommeldal;
- 2. Realiseren nieuwe natuurwaarden;
- 3. Verweven van dorp en landschap;
- 4. Toegankelijk maken van het landschap;
- 5. Een gevarieerd woonmilieu;
- 6. Een verkeersluwe woonomgeving;
- 7. Opzet van duurzame dorpsranden;
- 8. Koesteren van de cultuurhistorie.

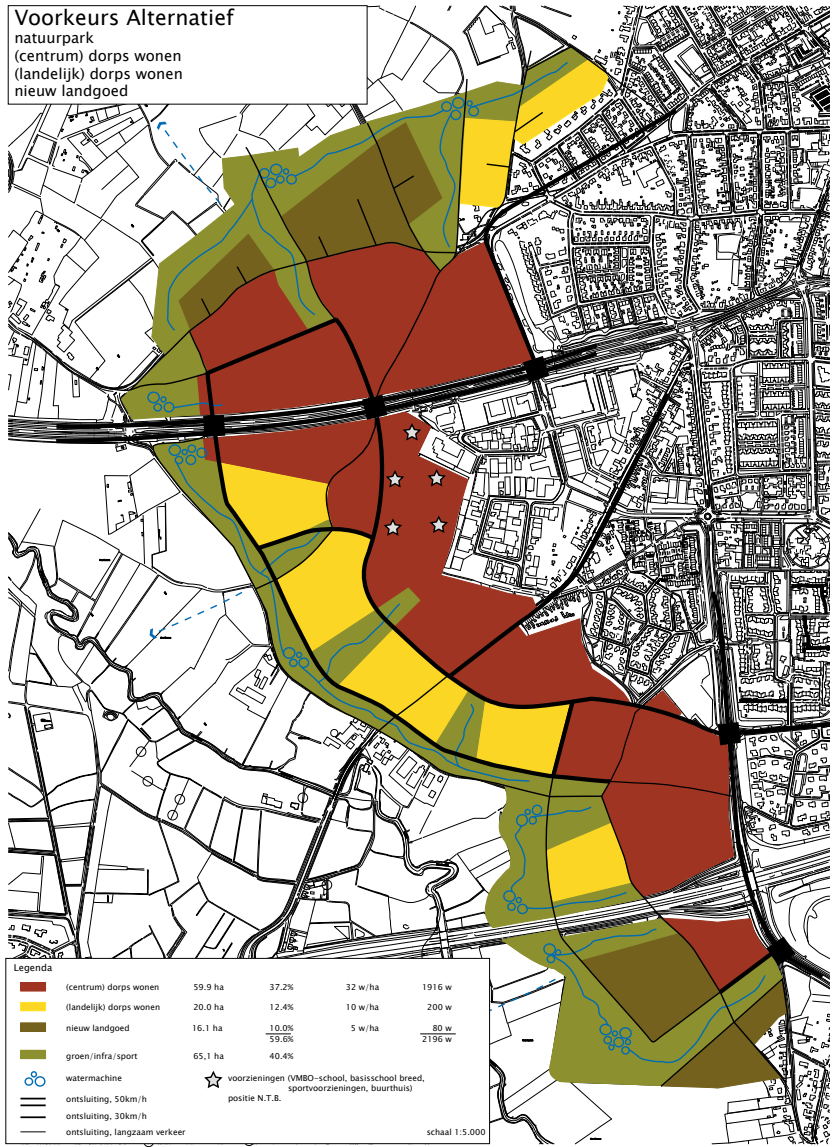
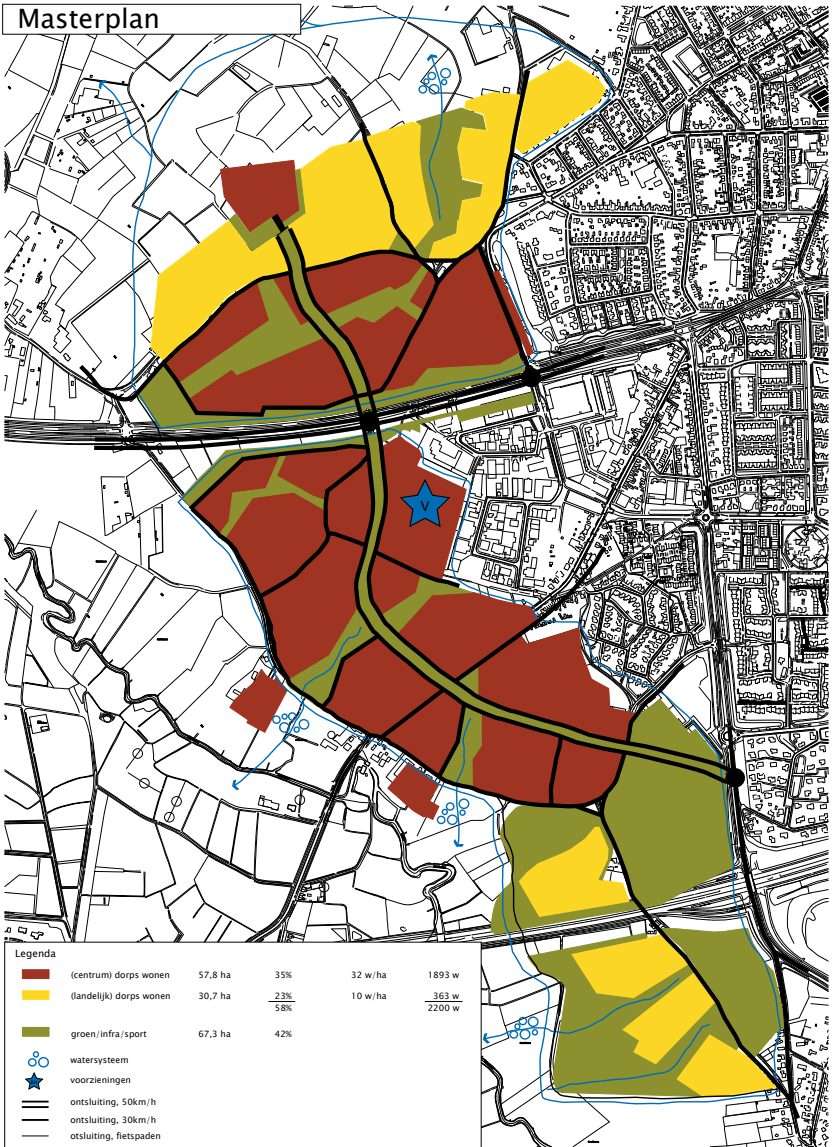
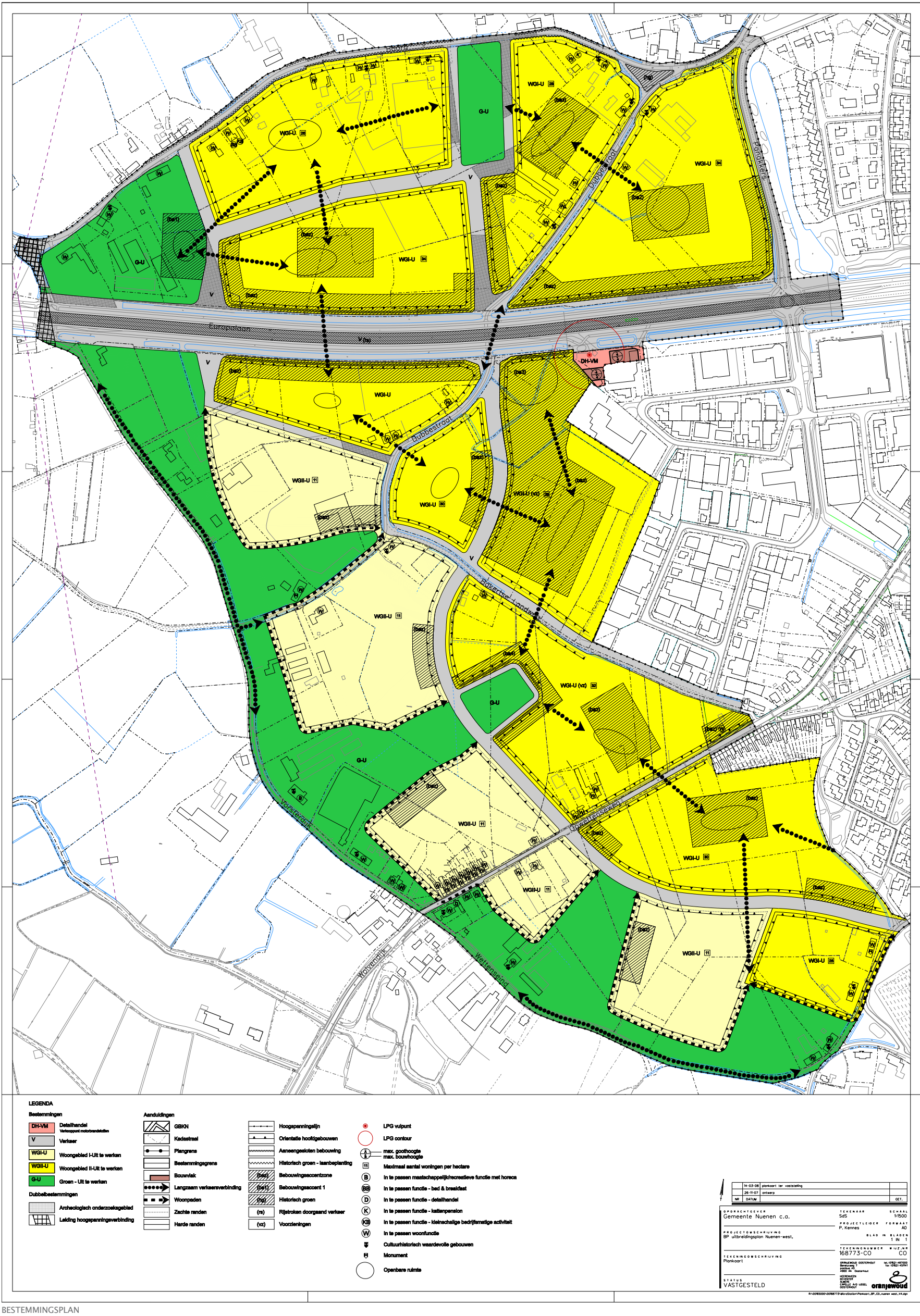
Berry Verlijdsdonk
M. H. Meulders van Hess

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

MASTERPLAN – VOORKEURSALTERNATIEF –
BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITPLAN

Met de acht basisprincipes uit het masterplan als uitgangspunt zijn in de studie die is verricht ten behoeve van de Milieu Effect Rapportage (MER) een aantal stedenbouwkundige varianten onderzocht. In de variant VKA is met name geprobeerd de gewenste ontspannen, dorpse setting te koppelen aan een gelaagdheid die verloopt van sterk bebouwd dichtbij het centrum, via dun bebouwd aan de rand tot niet bebouwd (groen en water) dichtbij het Dommeldal. Omdat deze gelaagdheid zowel voldoet aan de wens om divers en dorpse te bouwen, alsmede een ruime afstand bewaart tot het ecologisch te ontwikkelen Dommeldal, is ervoor gekozen dit alternatief voor de eerste fase verder uit te werken tot een stedenbouwkundig ontwerp met bijbehorend bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan Nieuw Dorp voor Nuenen is gekoppeld aan het bestemmingsplan Nuenen–West. In het bestemmingsplan wordt het ruimtegebruik, de hoofdstructuur voor verkeer, groen en water, en de bepalingen omtrent bouwvolumes vastgelegd. In het beeldkwaliteitplan wordt zowel voor de openbare ruimte als voor de uit te geven kavels en gebouwen een ambitieniveau omschreven dat vertaald is in ontwerprijlijnen. Het beeldkwaliteitplan is geen ‘handboek soldaat’ waarin alle details tot op de deurklink zijn vastgelegd. Wel omschrijft het document een aantal architectonische criteria die de specifieke identiteit van Nuenen–West moeten gaan bepalen. Deze criteria zijn zo opgesteld dat er een kruisbestuiving zal optreden tussen typische regionale stijlkenmerken en eigentijdse invloeden. Nuenen wil graag een mooi dorp zijn en blijven. Iedere uitbreiding van het dorp zal de dorpse ervaring moeten verrijken. Het beeldkwaliteitplan biedt de bouwstenen voor dit nieuwe dorp voor Nuenen. De totale beeldkwaliteit, voor zowel de gebouwen als de erfafscheidingen en de openbare ruimte, zal op een integrale wijze worden bewaakt door een kwaliteitsteam.





02. PLANGEBIED

GESCHIEDENIS / MONUMENTEN

Het huidige plangebied, gelegen tussen de Dommel en de westrand van Nuenen kent een rijke geschiedenis. De relatief hoge zandrug 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.

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, vaak met opbollende esdekken. De vochtige gronden zijn veel kleinschaliger, van oudsher in gebruik als weilanden omgeven door hagen, houtwallen en bomen.

Rondom de boerderijen en hoeven ontstaat het typische (Brabantse) zandgronden 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.

Een aantal zeer kenmerkende structuren in de vorm van oude linten zoals Boord, Dubbestraat, Bakertse Landweg, Opwettenseweg, Vorsterdijk en het Wettenseind zijn allen lange tijd in het gebied aanwezig. Ook de 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 rijks- en gemeentelijke monumenten in het gebied die een weerslag zijn van de rijke cultuurhistorie.

De aanwezigheid van de Dommel en het Dommeldal, de structuur van de oude linten met zijn karakteristieke bebouwing en de kenmerkende positie van de buurtschap Opwetten met de watermolen vormen dan ook een eerste laag in het nieuwe plan.



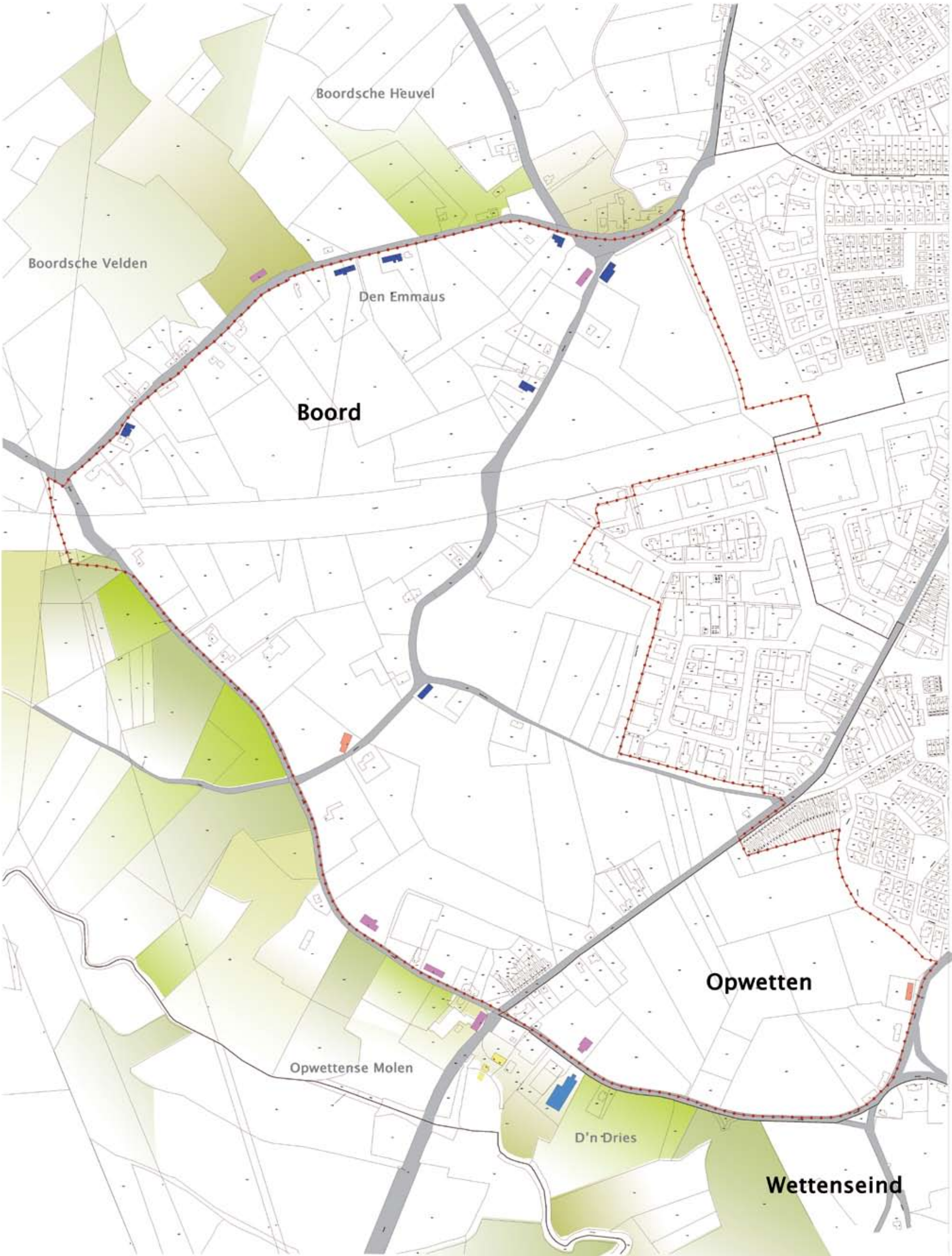
OOST-BRABANTSE BOERDERIJ



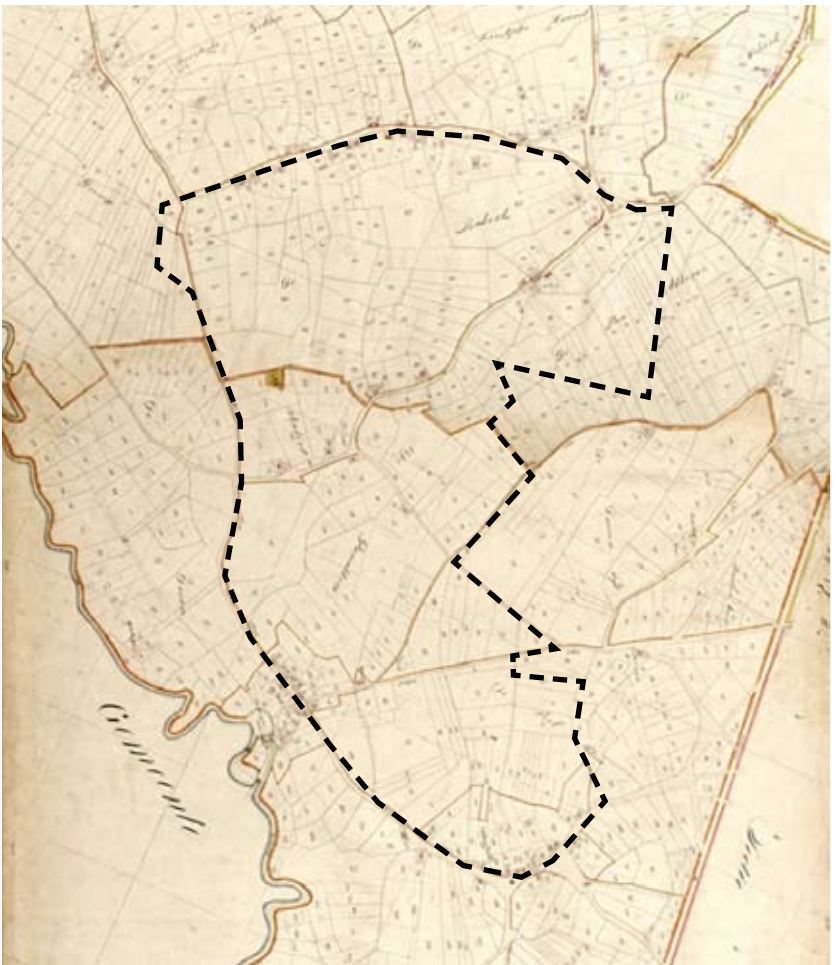
OPWETTENSE MOLEN



OOST- BRABANTSE BOERDERIJ



MONUMENTENKAART



MINUTENPLAN (1811-1832) MET PLANGEBIED

BESTAANDE GEBOUWEN

Op de oude linten Boord, Dubbestraat, Vorsterdijk, Opwettenseweg en Wettenseind zijn alle bestaande gebouwen met hun kavels nauwkeurig bestudeerd. Het uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is de handhaving van zoveel mogelijk bestaande bebouwing zeker waar het gaat om bebouwing met een cultuurhistorische waarde. De bouwvorm die vaak voorkomt in het plangebied is de typische Oost-Brabantse boerderij met belangrijke stijlkenmerken als de langgerekte bouwvorm en een grote kap. Deze boerderijen worden niet alleen behouden, de stijlkenmerken ervan vormen tevens een belangrijke inspiratie voor de realisering van de toekomstige bebouwing in Nuenen-West.



BESTAANDE BEBOUWING DIE WORDT GEHANDHAAFD

DOMMELDAL EN LANDSCHAP

Het plangebied is een onderdeel van het typische Brabantse zandlandschap met een onderscheid in twee deelgebieden:

1. Het Dommeldal

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 steeds door het dal, maar in mindere mate dan voorheen. Het gebied heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis met bijzondere bebouwing, zoals de Opwettense molen en is tevens opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het Dommeldal vormt een waardevolle groene structuur tussen Eindhoven en Nuenen en is vooralsnog een aandachtsgebied om daadwerkelijk een betekenisvolle rol te vervullen als een ecologische verbinding.

Het toekomstbeeld bestaat uit een meanderende kleine Dommel met natuurvriendelijke oevers. Rondom, waar mogelijk, extensief begrasde graslanden binnen een patroon van houtwallen en singels die haaks zijn gesitueerd op de beek. Op diverse plekken worden moerassen en schraalgraslanden ontwikkeld.

De huidige ecologische kwaliteit is echter beperkt door de aanwezigheid van intensieve vormen van landbouw, zoals laagstam fruitgaarden en maisakkers. 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. De aanwezigheid van dit Dommeldal is de belangrijkste identiteitsdrager van het plangebied Nuenen-west.

2. De bolle akkercomplexen Opwetten – Boord – Nederwetten

Aaneengesloten oude bolle akkercomplexen met een kenmerkend golvend esdek, steilranden en zandplaten maken deel uit van het landschap. Hierin liggen oude buurtschappen als Boord en Opwetten met typerende lintbebouwing en plaetsen (driehoekige weiden) aan de randen.

Het gebied heeft een historisch wegenpatroon (Vorsterdijk, Boord, Wettenseind). Het gebruik van het gebied is divers met een mix van agrarisch gebruik, landelijk wonen en typische dorpsrand programma's zoals een tuincentrum en een hoveniersbedrijf, wat op sommige plekken een rommelig beeld geeft.

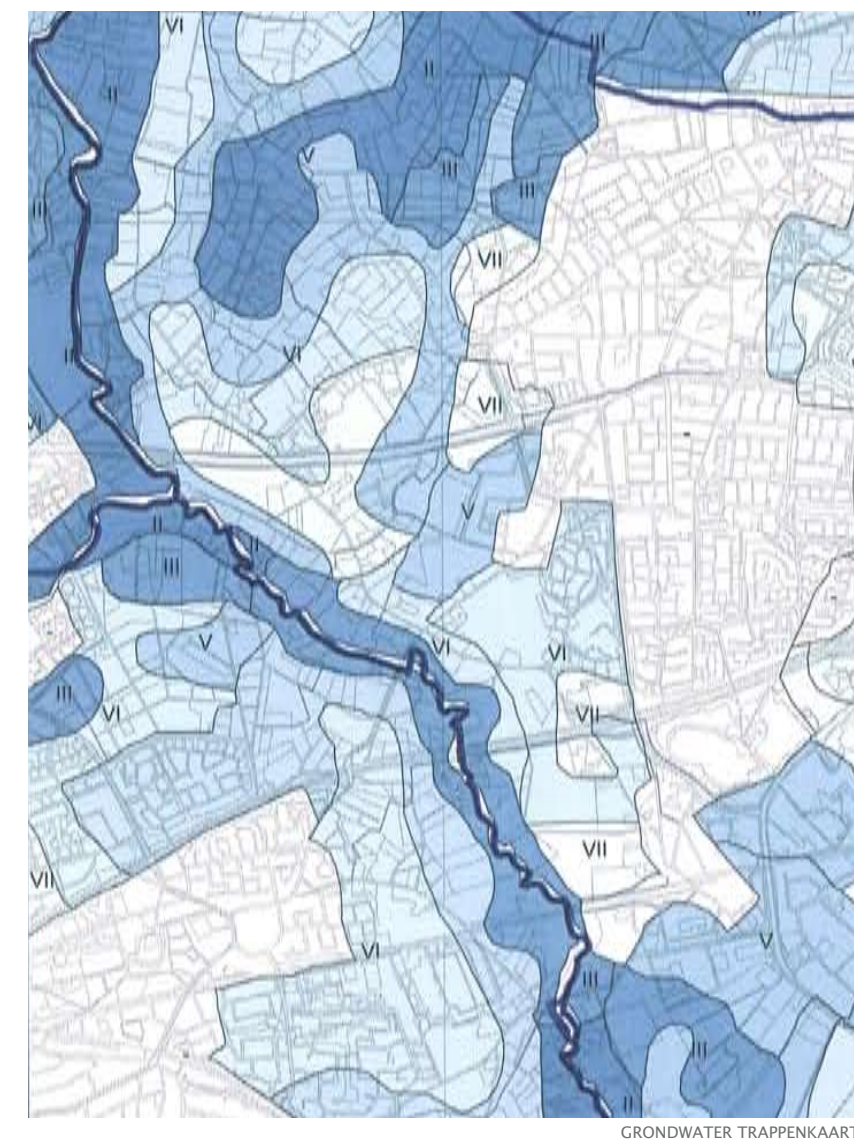


OORSPRONKELIJKE STRUCTUREN

BESTAANDE KWALITEITEN

De hoogtes in het gebied laten een gradient zien van een relatief hoog gelegen dorpskern van Nuenen (18.25m + NAP) naar het lager gelegen Dommeldal (12.75m + NAP).

Het bestaande microreliëf zal de basis moeten vormen voor het systeem / structuur van de afwatering van het oppervlaktewater in het gebied. Daar waar het gebied relatief laag is zullen ruimtes gemaakt dienen te worden, die zo worden ontworpen dat zij een substantieel deel van de waterberging kunnen opnemen.





03. VISIE

VISIE

De genoemde bestaande kwaliteiten in het plangebied, met veel onderdelen die de geschiedenis van Nuenen leesbaar maken, vormen een belangrijke inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp. Niet nog een keer de zoveelste generieke woonwijk op een willekeurige locatie, maar hier een woongebied dat qua opzet en uitstraling zeer nauw aansluit bij de 'roots' van Nuenen en een duidelijke samenhang heeft met de oude structuren en het centrum van het dorp. Het feit dat de occupatie gelaagd in de tijd plaatsvindt, zal ook leesbaar moeten zijn in het gebied: geen historiserende aanpak maar een ontwerp wat een eigentijdse vertaling is van regionale kenmerken. De acht basisprincipes uit het masterplan zijn daardoor als volgt vertaald:

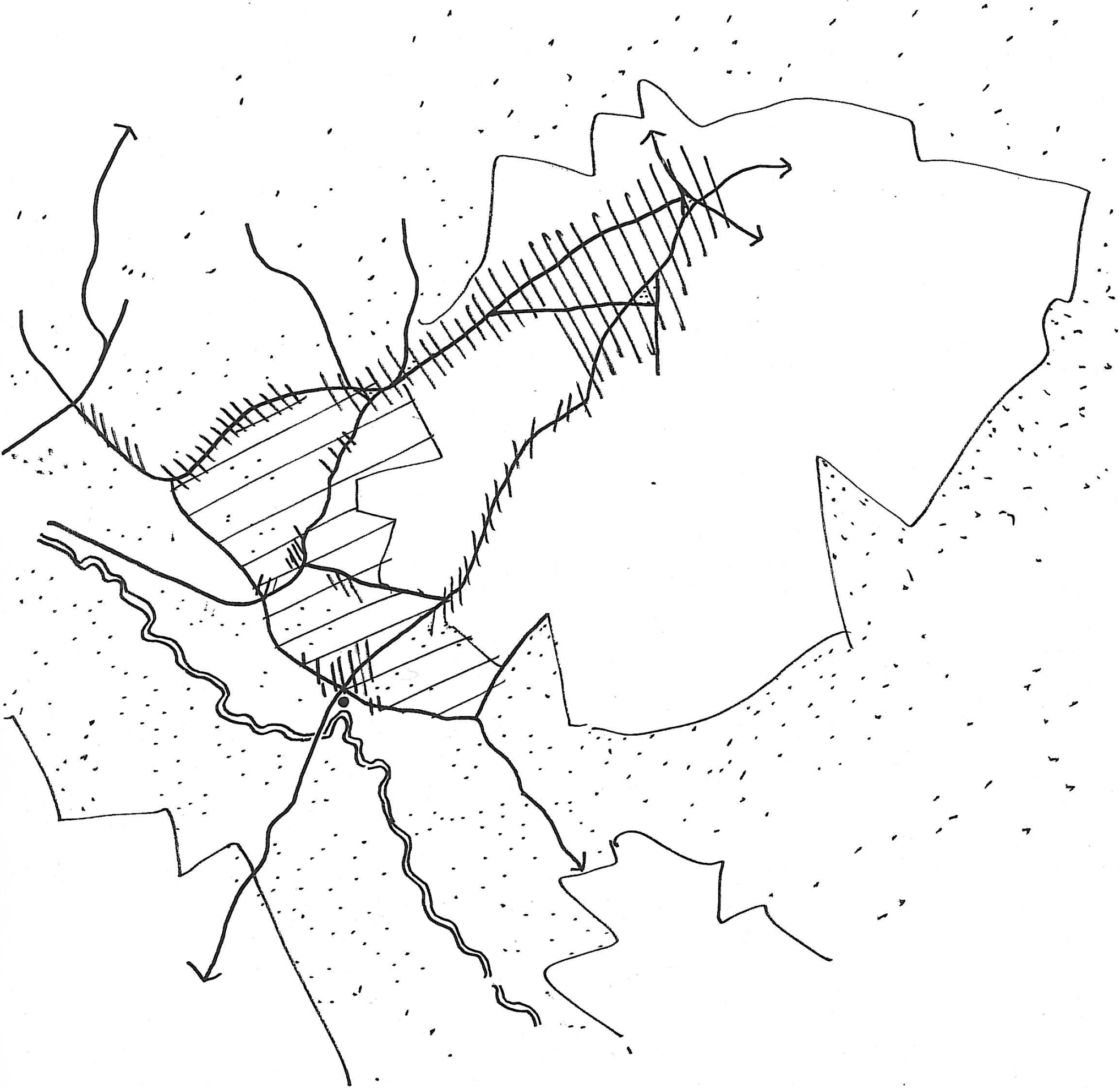
1. Identiteit: eigentijdse dorpse stedenbouw met een regionaal karakter.
De uitbreiding aan de westkant van Nuenen is geen dorp op zichzelf, maar is nadrukkelijk onderdeel van het bestaande dorp. Het gebruik van regionale stijlkenmerken in zowel de structuur van het plan, als in de te realiseren bouwvormen zorgt voor een vanzelfsprekende aansluiting met het huidige dorp. Een belangrijke inspiratiebron hiervoor is gevonden in de typische verschijningsvorm van de Oost-Brabantse boerderij. Deze langgerekte bouwvorm met grote kap geldt als archetype voor de uit te werken bouwvormen. Een eigentijdse vertaling maakt zichtbaar dat het dorp allerlei leeftijden kent en ook onderdeel is van de huidige tijdsgeschiedenis.
2. De Dommel en het Dommeldal als belangrijkste oriëntatie
Naast een vanzelfsprekend onderdeel van het dorp is met name het Dommeldal aan de westkant van Nuenen de smaakmaker. Daarom voorziet het stedenbouwkundig ontwerp in een gelaagde opbouw. De eerste laag bestaat uit het Dommeldal als natuurgebied, ten tweede een lineair park grenzend aan het Dommeldal, de derde laag wordt gevormd door ruim dorps wonen in lage dichtheden langs het park, tot slot compact dorps wonen dicht tegen de kern.

3. De hoofdstructuur voor groen en water is samengevoegd
Het lineaire park aan de westzijde van het gebied voorziet zowel in een recreatieve behoefte als mede in de noodzaak tot berging van oppervlaktewater. Deze berging is onderdeel van het totale waterhuishouding systeem dat voor Nuenen-West is opgesteld.
4. Integratie van bestaande landelijke linten (Boord, Vorsterdijk, Wettenseind, Dubbestraat, Bakertse Landweg) en historische kern Opwetten in het plan.
Deze zogenaamde linten met bijbehorende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zal niet alleen behouden blijven, maar tevens onderdeel worden gemaakt van met name het recreatieve netwerk in Nuenen-West. Naast het landelijke beeld wordt ook een rustig verblijfsklimaat op de linten gewaarborgd.
5. De Europalaan wordt statige dorpslaan
De huidige Europalaan dateert uit de jaren '60 van de vorige eeuw en vormt een soort snelweg die doodloopt in het dorp. In onze visie zal de Europalaan de dorpslaan zijn die opnieuw zowel de dorpsentree is als een nadrukkelijk onderdeel vormt van Nuenen-West. Vormgegeven met een compact profiel, geflankeerd door statige bomen en een bebouwing die zich oriënteert op de weg.

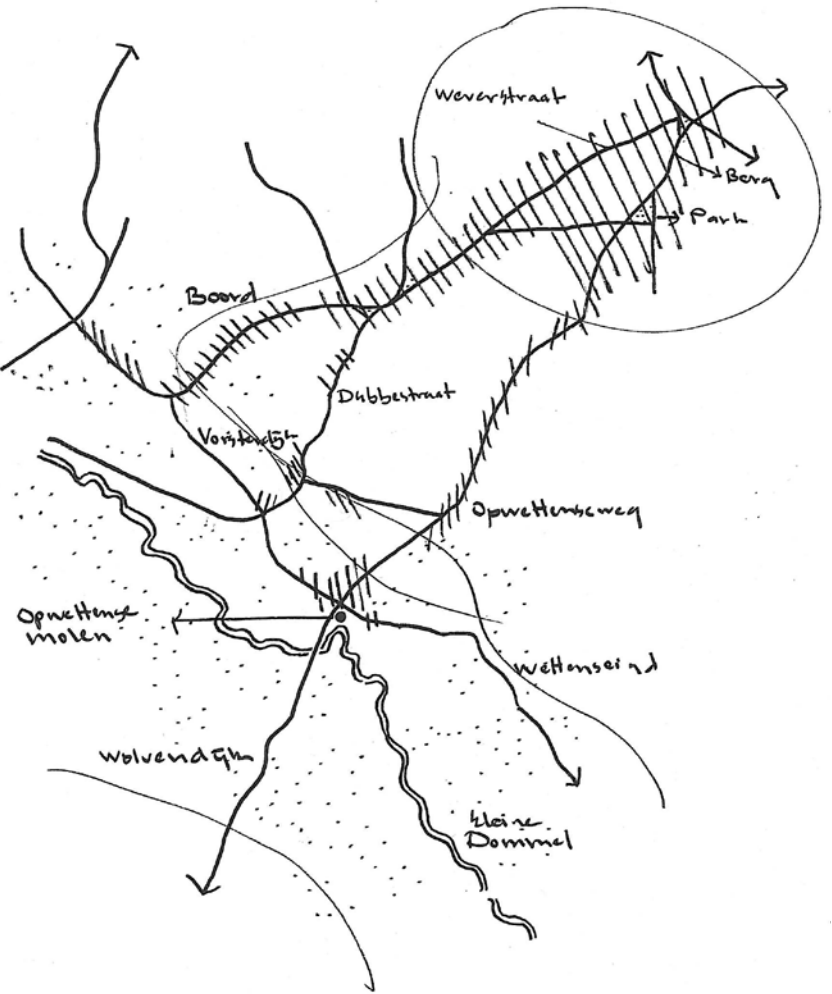
6. Heldere eenvoudige openbare ruimtes
Openbare ruimtes zijn eenvoudig van opzet, vormen een heldere structuur en zijn zoveel mogelijk gericht op het creëren van een verblijfskwaliteit voor de inwoners van Nuenen-West. Het karakter van de openbare ruimte is daarom zo informeel mogelijk en staat, daar waar mogelijk, een gemengd gebruik van verschillende soorten verkeer toe. Typologisch zijn de openbare ruimtes opgedeeld in de dorpslaan, de dorpsstraten, de dorpslinten, de dorpspaden en de dorpserven. De dorpsstraten zijn eenvoudige klinkerstraten met bomen. Ze vormen de interne hoofdstructuur. De dorpspaden vormen de ontsluiting voor de woonvelden in de gebieden met een relatief lage dichtheid. De dorpserven liggen in de gebieden met een hogere dichtheid. Om de ontspannen verblijfskwaliteit met name in de gebieden met een hogere dichtheid te kunnen garanderen, zal een substantieel deel van het parkeren in een bouwvolume moeten plaatsvinden.

7. Het dorpse karakter wordt bereikt door een informele setting van gebouwen
Bij een informele openbare ruimte hoort een informele setting van gebouwen. Samen maken zij het dorpse karakter. Een belangrijk uitgangspunt hiervoor is de accentuering van het individuele gebouw. Zowel in de vrije positie als in de geschakelde vorm is de individuele herkenbaarheid belangrijk. Typische bouwkundige ingrediënten hiervoor zijn: de plaatsing van het gebouw op kavelgrens met een verspringende rooilijn, verschillende nok- en goothoogtes en een afwisselende kaprichting.

8. Dorps accenten
In ieder dorp zijn ook grotere gebouwen aanwezig, die vaak een accent in het dorpsbeeld geven. Deze dorps accenten worden als vanzelfsprekend ervaren. In de na-oorlogse woonwijken komen ook vaak gebouwaccenten voor in de vorm van flats en appartemententorens. Door de appartementen en het bijzondere programma op een dorpse manier vorm te geven kan een aantrekkelijk dorpsbeeld ontstaan. In het plangebied zijn daarom vier accenten van bijzondere waarde geïntroduceerd: het landhuis, het klooster, de dorpschool en het hof. De accenten markeren belangrijke posities in het plan zoals de entree van het dorp (het landhuis), de binnenplaats (het klooster), het kruispunt (de dorpschool) en het park in het dorp (het hofje). De overige appartementen worden vormgegeven als een groter volume met een grote kap. Hierdoor vallen zij minder op en passen beter in het totale dorps ensemble.



SCHETS 'NIEUW DORP VAN NUENEN'



SCHETS AANSLUITING OP BESTAANDE INFRASTRUCTUUR



SFEERIMPRESSIE



04. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

PROGRAMMA PLANGEBIED

hoofdbestemmingen:

17.3 ha	hoofdgroen- en waterstructuur
16.8 ha	hoofdinfra- en waterstructuur
14.4 ha	woongebied lage dichtheid – landelijk dorps wonen (10–11 wo/ha)
45.0 ha	woongebied hoge dichtheid – dorps wonen (26–34 wo/ha)
93.5 ha	totaal oppervlakte plangebied

Programmatische verdeling woningbouw per dichtheid

Woonveld: landelijk dorps wonen (10–11 wo/ha)
50–80% vrijstaande woningen
10–30% twee onder een kap
0 % geschakelde woningen
0–20% appartementen

woonveld: centrum dorps wonen (26–34 wo/ha)
10–30% vrijstaande woningen
10–40% twee onder een kap
10–50% geschakelde woningen
10–40% appartementen

De dichtheden in de woonvelden zijn niet egaal verdeeld, maar worden dunner richting het omringende landschap en bestaande linten, en dichter richting dorpslaan en dorpsstraten.

Programma gekwantificeerd:
1575 woningen in totaal
30% sociale woningen (incl. Sinti–loc. 15 won.) = 472 woningen
70% vrije–sector woningen = 1103 woningen

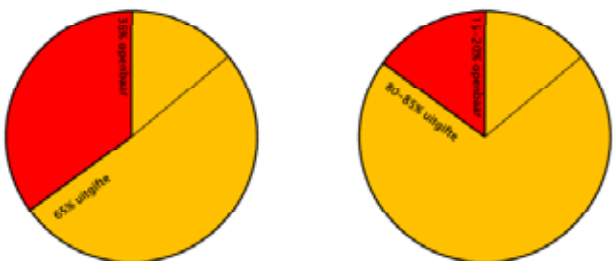
5000m² (BVO) VMBO school
4930m² (BVO) Brede school

Binnen de woonvelden met een lage dichtheid wordt gestreefd naar een uitgifte percentage van 80–85% uitgeefbaar en 15–20% openbaar gebied.

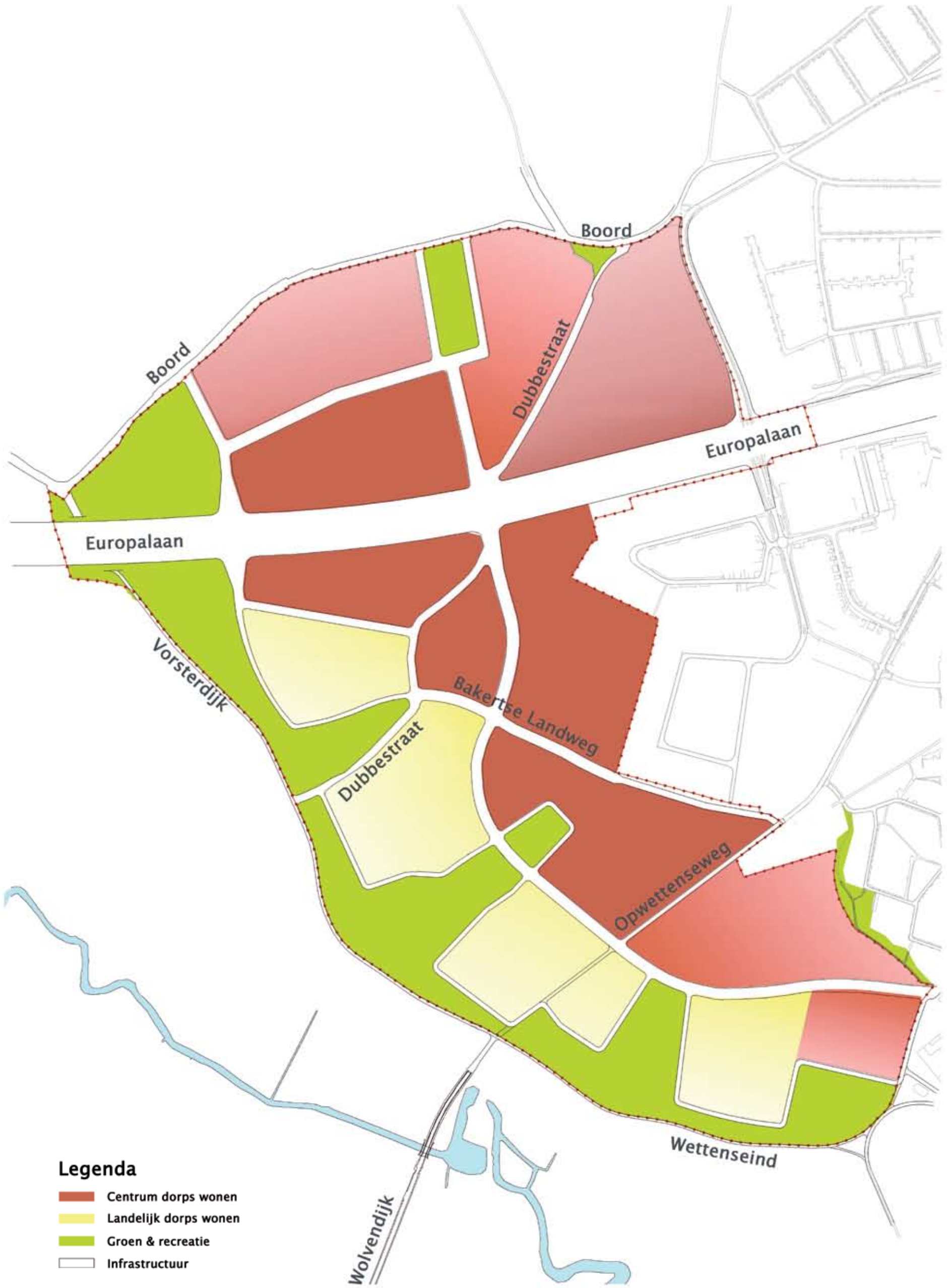
Binnen de woonvelden met een hoge dichtheid wordt gestreefd naar een uitgiftepercentage van 60–65% uitgeefbaar en 35–40% openbaar gebied.

GRONDGEBRUIK PLANGEBIED

hoofdinfrastructuur, water, groen: 35%
bouwvelden 65%



GRONDUITGIFTE BOUWVELDEN
Bouwvelden met hoge dichtheid Bouwvelden met lage dichtheid



Legenda

- Centrum dorps wonen
- Landelijk dorps wonen
- Groen & recreatie
- Infrastructuur

GROENE HOOFDSTRUCTUUR

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 sterk verankerd met het landschap.

Gebruik van het lineaire park

Naast de verankering met het landschap voorziet het lineaire park ook voor een groot deel in de recreatieve behoefte voor de mensen uit Nuenen-West (in tegenstelling tot het Dommeldal wat primair een ecologische functie heeft). De groene hoofdstructuur zal 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 cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Deze worden opgenomen in het plan. Rondom deze gebouwen zullen de klein overgebleven groene gebieden worden ingericht met een semi-openbaar karakter. Hier valt te denken aan een kinderboerderij, een speeltuin of een kinderdagverblijf. Op een strategische locatie in het park kan een bestaande boerderij worden getransformeerd tot theetuin. 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 gebruikt worden 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 en 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 fietsers. De wegen worden hiermee onderdeel van het landschappelijk ensemble van Dommeldal en lineair park.

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.



AANSLUITEN OP RECREatieve ROUTES



GROENE HOOFDSTRUCTUUR IN HET PARK

RANDEN

Om het toekomstige succes van het lineaire park te waarborgen zijn de randen vastgelegd met een woonpad. De nieuwe bebouwing aan dit woonpad oriënteert zich op het park. 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.

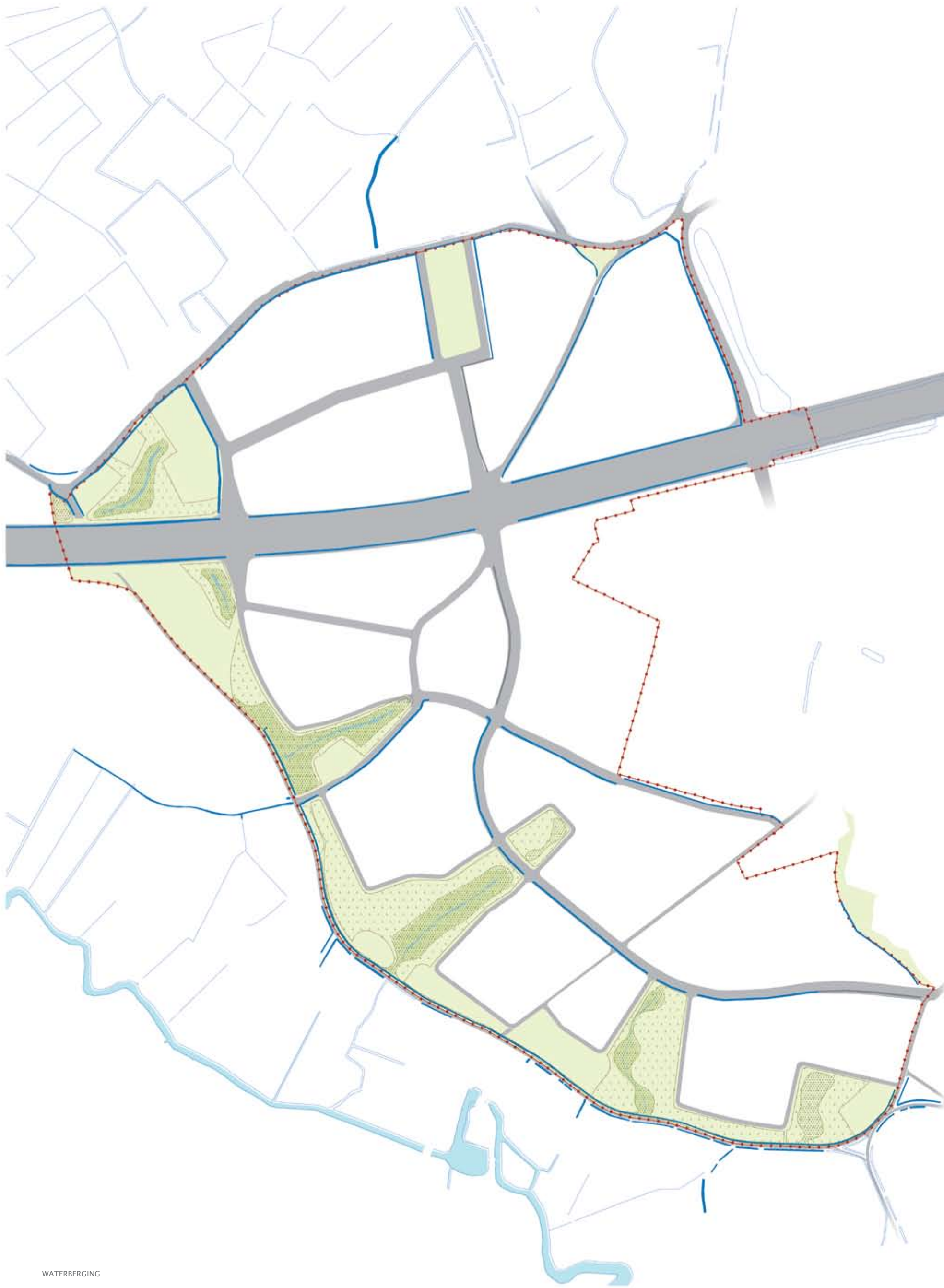


WATERBERGING

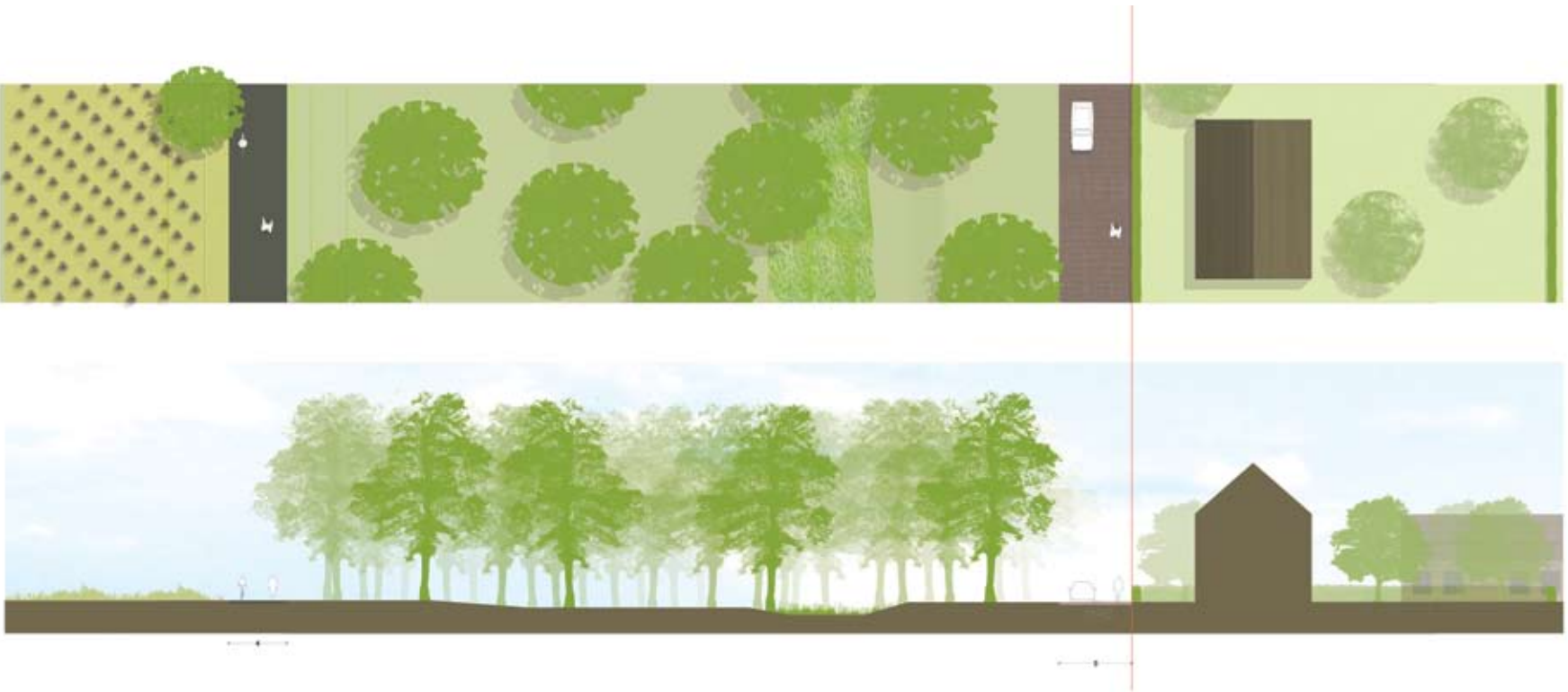
Het lineaire park vormt een belangrijk onderdeel in het opvang-, buffer- en inzijgingssysteem van het oppervlaktewater, afkomstig van daken en verhardingen in het plangebied. Deze zogenaamde 'watermachine' is zodanig ontworpen dat de mogelijkheid bestaat het lineaire park bij extreme natte periodes voor een groot deel onder water te laten lopen. Het grootste deel van het jaar is het water echter niet zichtbaar. Door lage plekken in het gebied op te nemen in het lineaire park, ontstaat als vanzelf een aantal natuurlijke plekken waar het water zich verzamelt.



WATERBERGING: SOMS NAT, VAAK DROOG



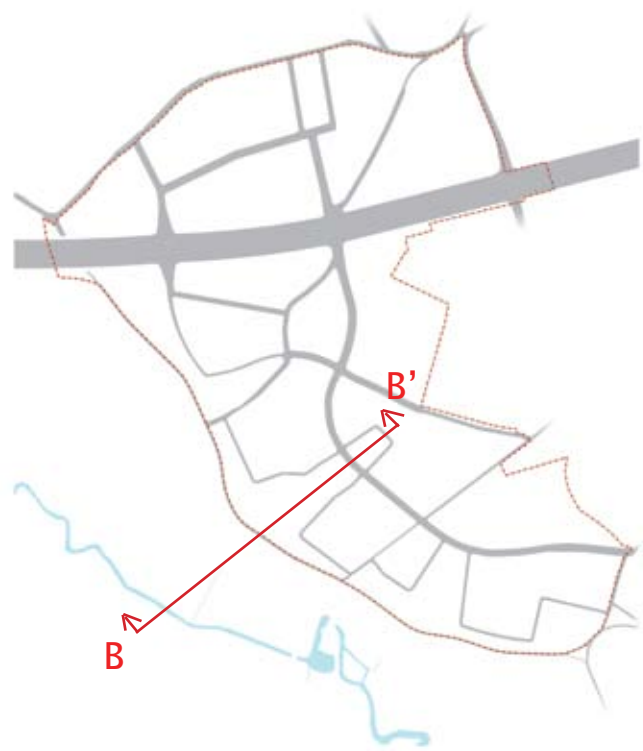
WATERBERGING



WATERBERGING IN HET PARK

PARKKWALITEIT

Het totaal ensemble van bestaande groene kwaliteiten, nieuwe groenstructuren, het recreatief programma, de opname van bestaande waardevolle cultuurhistorische bebouwing en de bergingscapaciteit van de 'watermachine' geeft het lineaire park een divers karakter op verschillende momenten in het jaar. In de zomer zal het gebied geheel droog zijn, in de winter zal het veel natter ogen.



DOORSNEDE BB'



SFEERIMPRESSIE HET DOMMELDAL LANDSCHAP

INFRASTRUCTUUR

Het uitgangspunt voor de ontsluiting van Nuenen–West is gericht op het maken van compacte profielen met een sterke dorpse uitstraling. Binnen de profielen is een hiërarchie aangebracht.

De Europalaan is de zwaarste weg in het gebied, uitgevoerd als dorpslaan met vier rijen bomen van de eerste categorie. De Europalaan is hiermee niet langer een suburbane snelweg, maar is een statige laan die nadrukkelijk een onderdeel vormt van het dorp. Zodra men Nuenen–West binnen rijdt, heeft men het gevoel in Nuenen te zijn. Naast een gevolg voor de snelheid van het verkeer (van 80km/u naar 50km/u) zal ook de verbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk gebied in Nuenen–West beter worden.

Binnen het plangebied wordt de hoofdinfrastructuur op twee plaatsen verbonden met de Europalaan middels een volwaardige kruising. Op de Europalaan rijdt tevens HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer).

De straten die hierop uitkomen zijn de dorpsstraten uitgevoerd als klinkerwegen met eenvoudige profielen, parkeren op de straat en een gemengd gebruik van de straat (auto's en fietsers). De dorpsstraten zijn het oriëntatie–element van Nuenen–West en zorgen ervoor dat het woongebied overzichtelijk blijft.

De overige wegen in het plangebied worden uitgevoerd als dorpspad, dorpslint of dorpserv. Zij kennen een zeer rustig verkeersbeeld met een grote verblijfskwaliteit. Er bestaat hier weliswaar een gemengd verkeersgebruik, maar de voetgangers en fietsers zijn hier de baas en de auto is de gast. Ook de huidige linten zullen worden opgenomen in het systeem van dorpspaden. Ook hier is de auto nadrukkelijk te gast. De linten zullen daardoor aantrekkelijker worden voor recreatief (fiets) verkeer.

Naast de dorpsstraat en het dorpspad wordt in de gebieden met hogere dichtheden het dorpserv geïntroduceerd. Deze informele structuur van verharding komt uit op het dorpsplein, die vaak centraal is gelegen in het woonveld. Het succes van het gebruik van deze openbare ruimte valt of staat met een ontspannen verkeersbeeld en een ontspannen beeld van geparkeerde auto's. Het ontspannen verkeersbeeld wordt verkregen door het gebied zoveel mogelijk als netwerk te ontwerpen (zo min mogelijk bundeling van verkeer). Het ontspannen parkeerbeeld kan alleen worden gerealiseerd indien er sprake is van ruim voldoende parkeergelegenheid in een gebouwde voorziening of op eigen terrein. Afhankelijk van de wooncategorie zullen er één of twee parkeerplaatsen per woning in een parkeergarage of op eigen erf worden gerealiseerd. Hierdoor zullen uitsluitend de bezoekers (norm 0,3 per woning) parkeren in het openbaar gebied. De parkeergelegenheid zal worden geboden op de straten, paden en erven, maar nadrukkelijk niet op de centraal gelegen pleinen.

Langzaam verkeer
Het langzaam verkeer (fiets en voetganger) heeft in het plangebied bijzondere aandacht. Dit betekent niet dat er overal wordt voorzien van vrijliggende fiets en voetpaden. De mate waarin deze vrij liggen heeft te maken met de verwachte intensiteit van het autoverkeer. Zo zijn er langs de Europalaan ventwegen voorzien waarop tevens gefietst kan worden.

De bestaande linten zullen in de toekomst uitsluitend worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en zijn daarmee automatisch aantrekkelijke fietsroutes.

Op één plaats wordt het lint doorgetrokken in het Dommeldal met een aansluiting naar Eindhoven. De overige dorpsstraten en dorpspaden kennen een gemengd gebruik van verkeer. Met name voor de voetganger wordt in de woongebieden met de hogere dichtheden voorzien in een netwerk van pleinen en paden. Deze worden aaneengekoppeld met de paden in en langs het lineaire park.



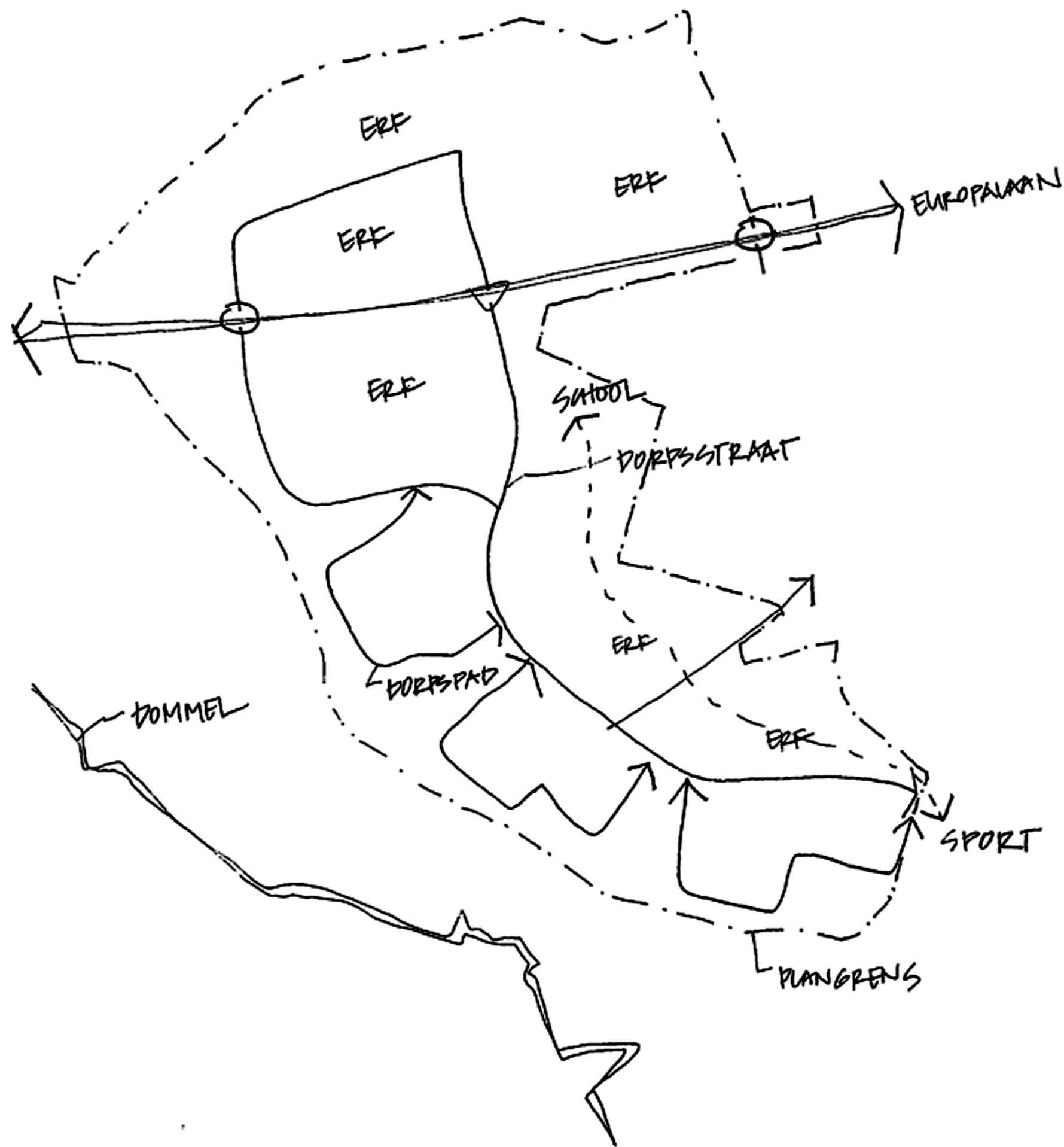
DORPSLAAN MET HOV



DORPSSTRATEN



DORPSPADEN DORPSERVEN

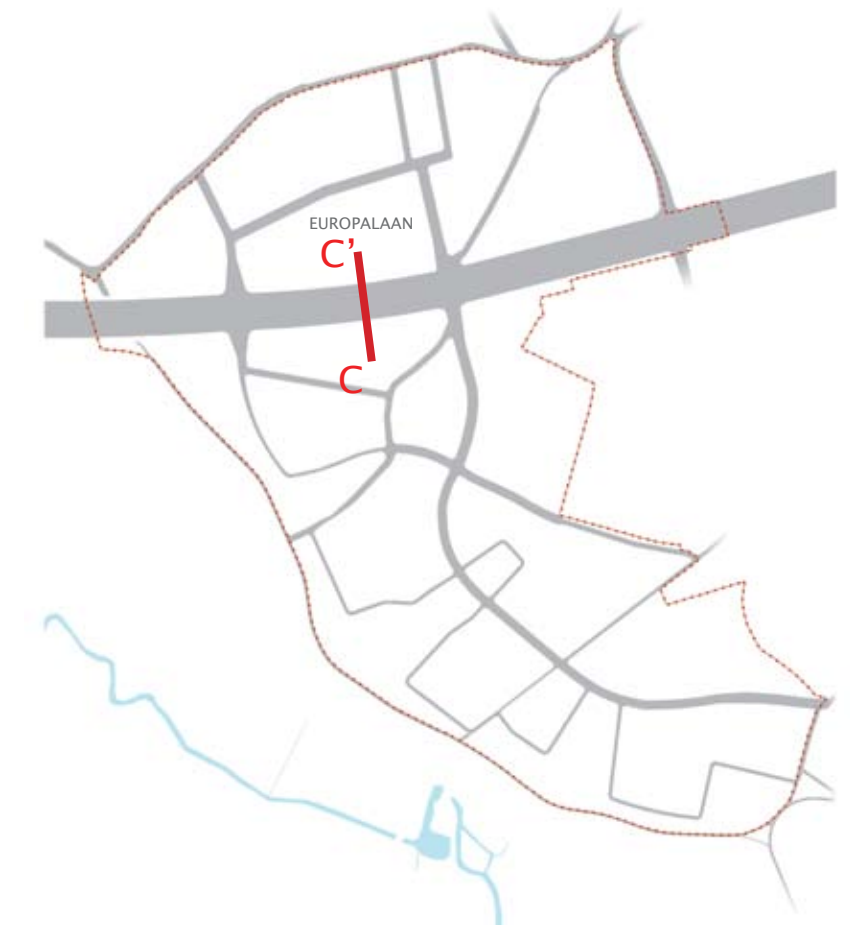


EUROPALAAN

De Europalaan zal een ware metamorfose ondergaan: van suburbane snelweg naar statige dorpslaan.

Het totale verkeersprofiel is compact gemaakt met een breedte van 65m. In het midden ligt een busbaan geschikt voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Direct hieraan gekoppeld ligt aan beide zijden de rijloper voor het autoverkeer. Het geheel is verdiept aangelegd (80 cm), dat een positief effect heeft op de waarneming van het zogenaamde rolgeluid van de auto's. De rijlopers worden uitgevoerd in zogenaamd 'stijl' asfalt.

Aan beide zijden van de rijweg bevinden zich twee rijen bomen van de eerste categorie in grasbermen. Tussen de bomen bevindt zich een ventweg waarop de aanpalende bebouwing is georiënteerd. De ventweg wordt tevens gebruikt als doorgaand fietspad. Doordat de doorgaande weg iets verdiept is aangelegd, is de ruimtelijke beleving aangenaam en ontspannen. Aan de buitenkant van het profiel bevindt zich, op de grens met de tuinen, een greppel van vier meter breed die zorgt voor de afvoer en inzijging van het regenwater.



SFEERIMPRESSIE EUROPALAAN



SFEERIMPRESSIE VENTWEG

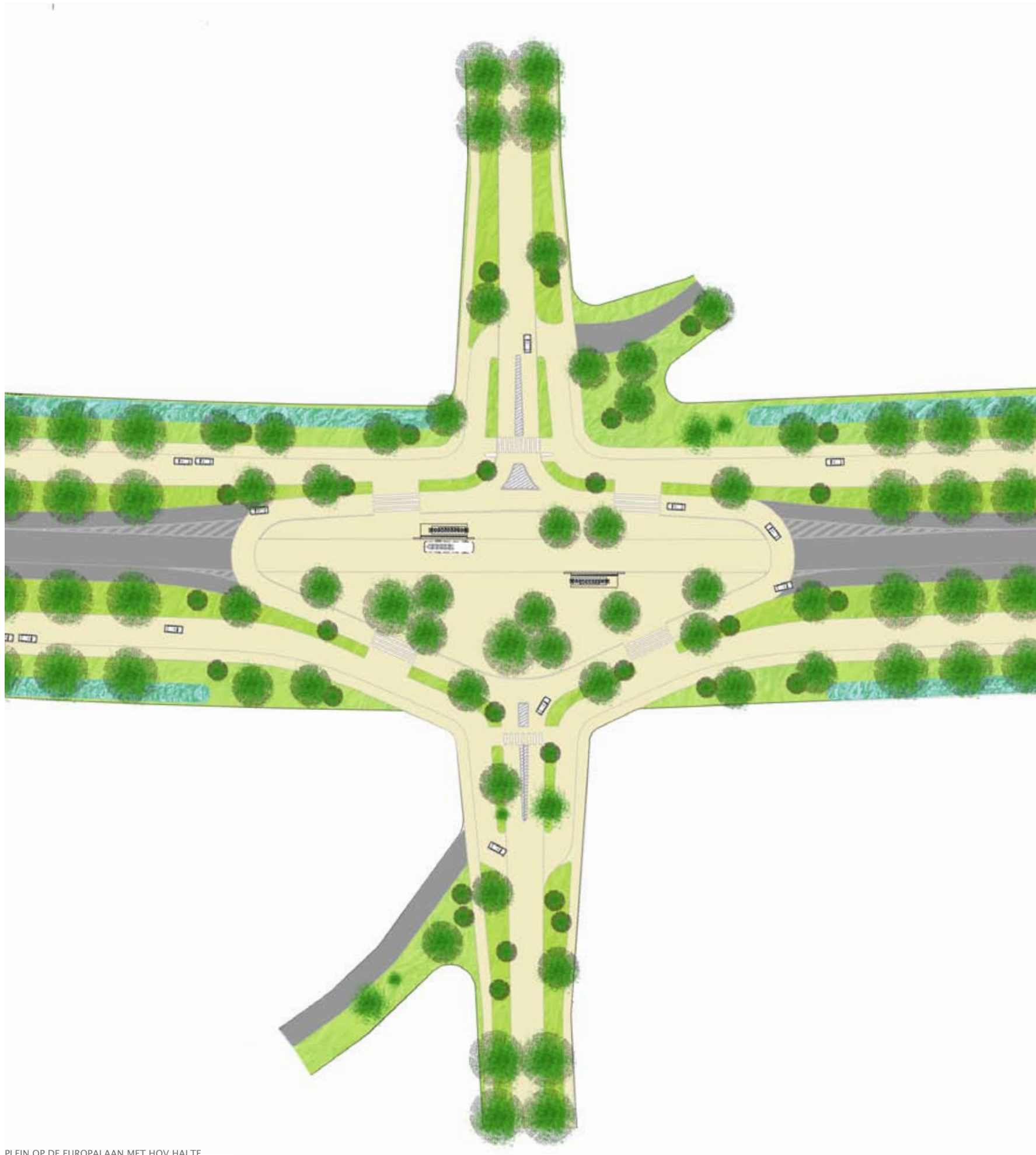
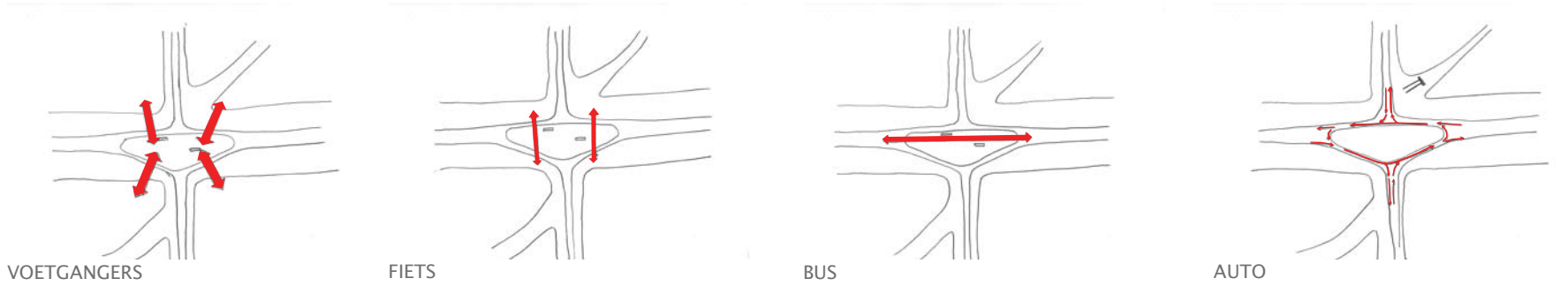


PROFIEL EUROPALAAN CC'

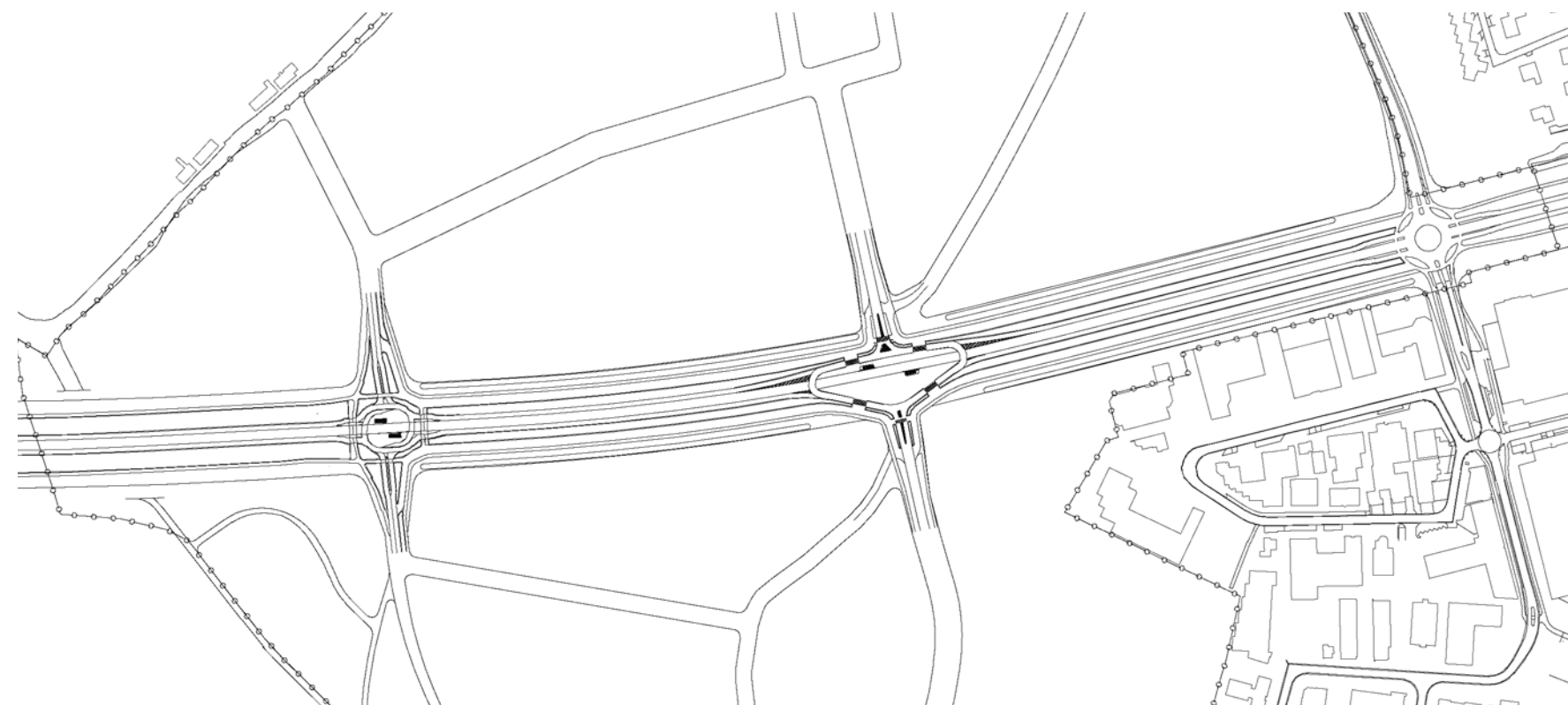
KRUISPUNTEN

Op de Europalaan bevinden zich in het plangebied een drietal kruispunten. Deze kruispunten zullen zo eenvoudig mogelijk worden vormgegeven. De toekenning van verschillende functies op de kruispunten leidt tevens tot een verschillende vormgeving.

Zo zal het middelste kruispunt, waar tevens een HOV halte aanwezig, is worden uitgevoerd als een driehoekig plein. Dit plein is op- en uitstappunt voor de bus en is tevens een verbindende ruimte tussen de woongebieden ten noorden en ten zuiden van de Europalaan. Zo vormt de Europalaan niet alleen een barrière, maar is het tevens een verbindende openbare ruimte. De overige twee kruispunten zullen worden uitgevoerd als rotonde.



PLEIN OP DE EUROPALAAN MET HOV HALTE



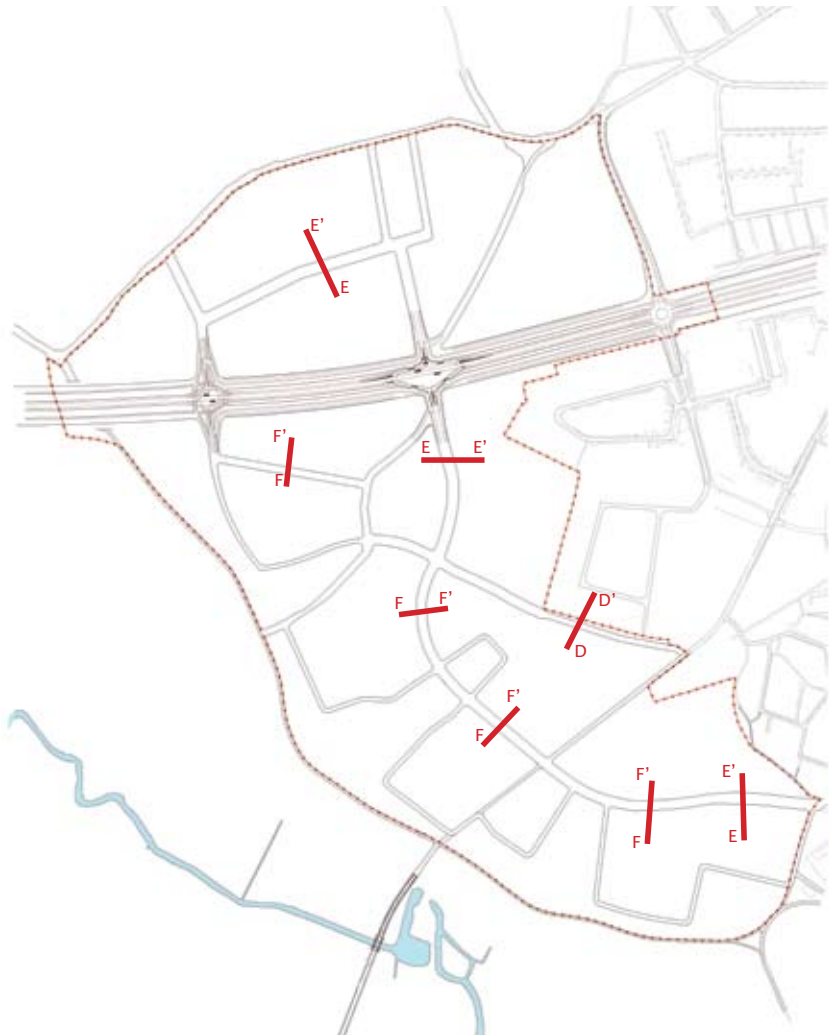
EUROPALAAN MET KRUISPUNTEN

DORPSSTRATEN

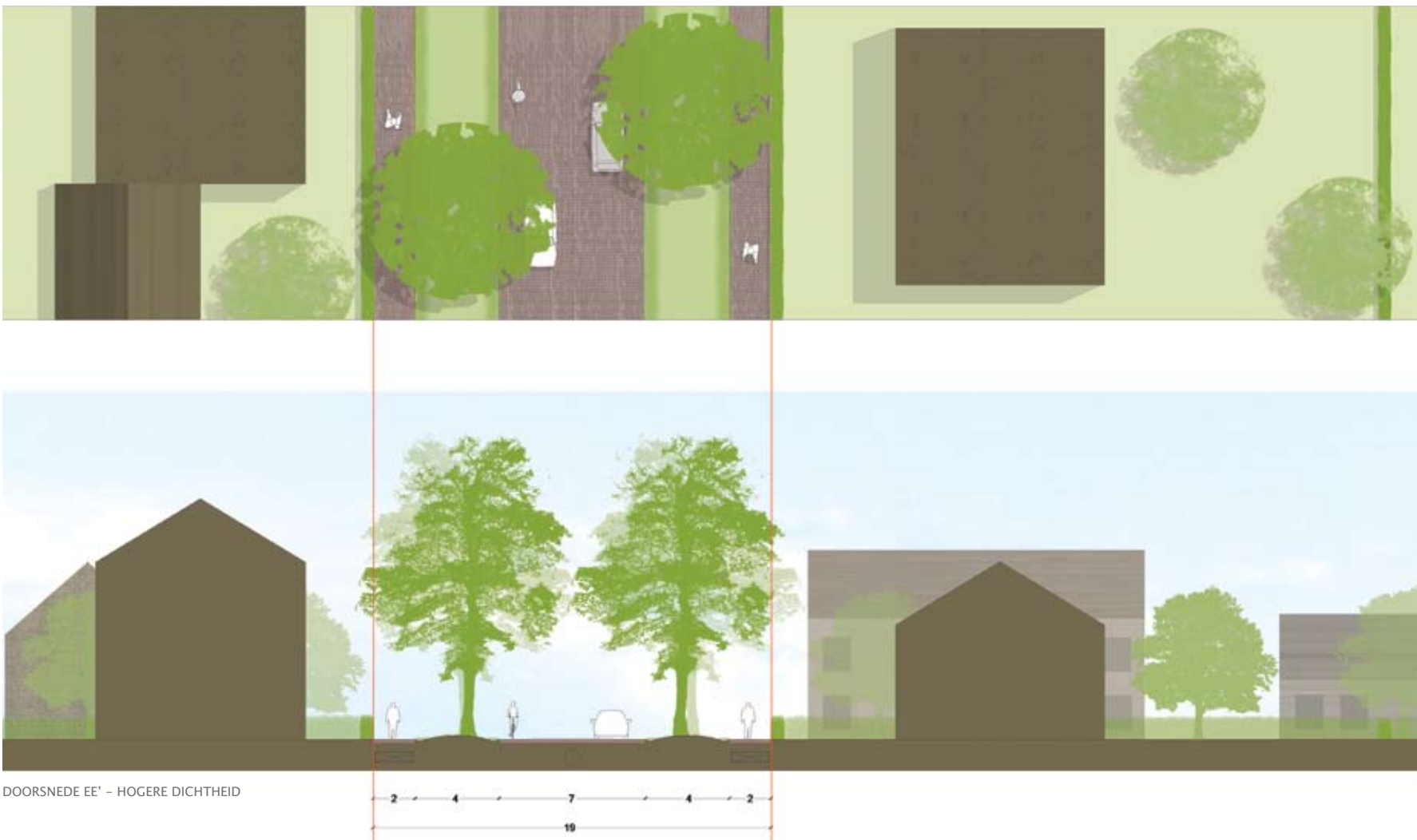
De dorpsstraten zijn eenvoudige klinkerwegen uitgevoerd in een rode gebakken klinker, van zo'n zeven meter breed waarop aan één zijde kan worden geparkeerd. Er worden geen aparte parkeervakken aangelegd. Zowel de fietser als de automobilist maken gebruik van dezelfde rijloper.

Indien de straat twee woonvelden van een hogere dichtheid kruist zal de straat worden voorzien van twee rijen bomen van de eerste categorie in een grasberm van zo'n vier meter breed, waarin ook een greppel voor de afwatering van het hemelwater ligt. Aan beide zijden van de straat bevindt zich een voetpad van twee meter breed.

Indien de dorpsstraat op de grens ligt van een woonveld van een hogere dichtheid en van een lagere dichtheid zal de straat aan één zijde worden voorzien van een bomenrij van de eerste categorie in een berm van vier meter breed met een voetpad van twee meter breed. Aan de overzijde van de weg (zijde lagere dichtheid) bevindt zich alleen een greppel in een strook van vier meter breed.



DOORSNEDEN DD' - LAGERE DICHTHEID



DOORSNEDE EE' - HOGERE DICHTHEID

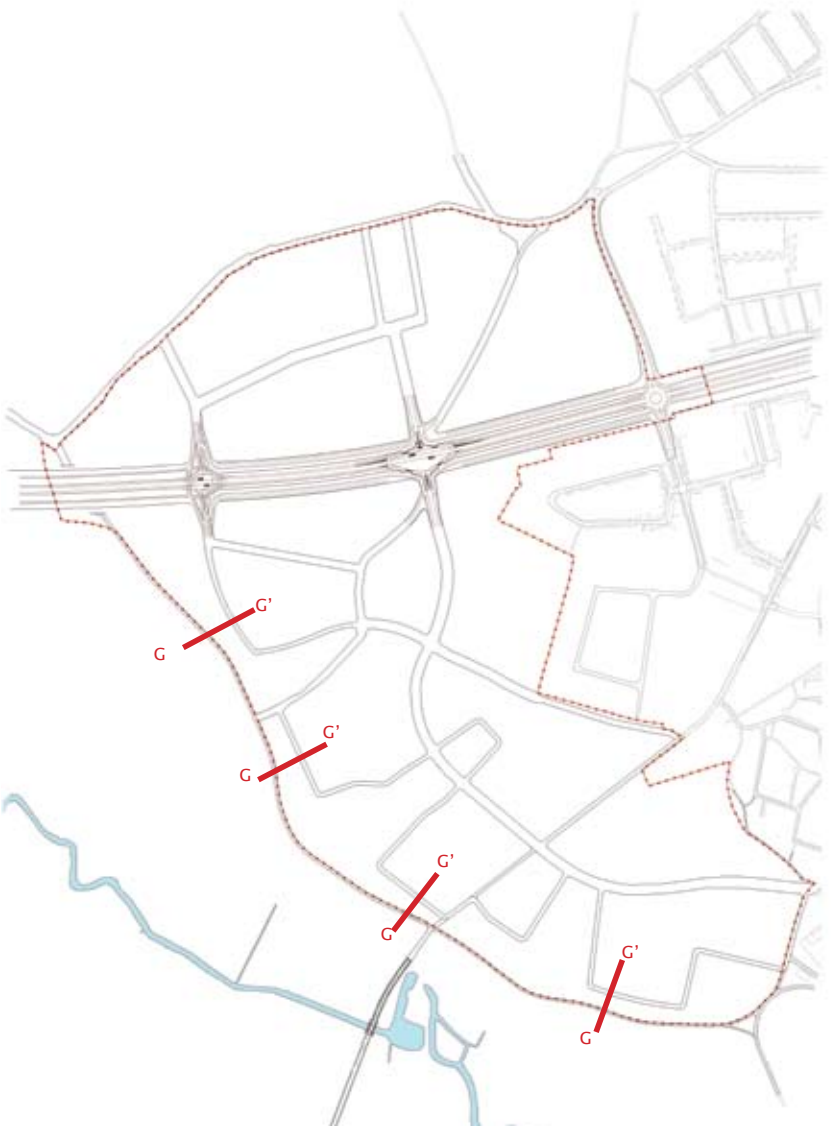


DOORSNEDE FF' - HOGERE DICHTHEID

DORPSPADEN

De dorpspaden zijn alle overige paden, die voornamelijk liggen in de gebieden met een lage dichtheid. In maatvoering en gebruik lijken ze heel erg op de bestaande linten, met alle verkeerssoorten op één rijloper. De uitvoering is eveneens in een rode gebakken klinker. De rijloper is vier tot vijf meter breed. De bezoekers parkeren op de rijloper. Aan één zijde is een greppel / wadi in het profiel opgenomen van drie tot vier meter breed, zodat het opvangen hemelwater kan worden gebufferd in zowel de greppel als in de groene hoofdstructuur. De totale breedte van het dorpspad profiel is tien meter.

In het plangebied ‘Nieuw Dorp voor Nuenen’ speelt het groen een belangrijke rol. Enerzijds door de ligging tussen het dommeldal en de huidige dorpsrand, anderzijds door de directe relatie met de nieuwe groenen wiggen. In de openbare ruimte dient het groen de overhand te krijgen: het auto is hier te gast.



DOORSNEDE GG' - DORPSPADEN



BOOMSTRUCTUUR

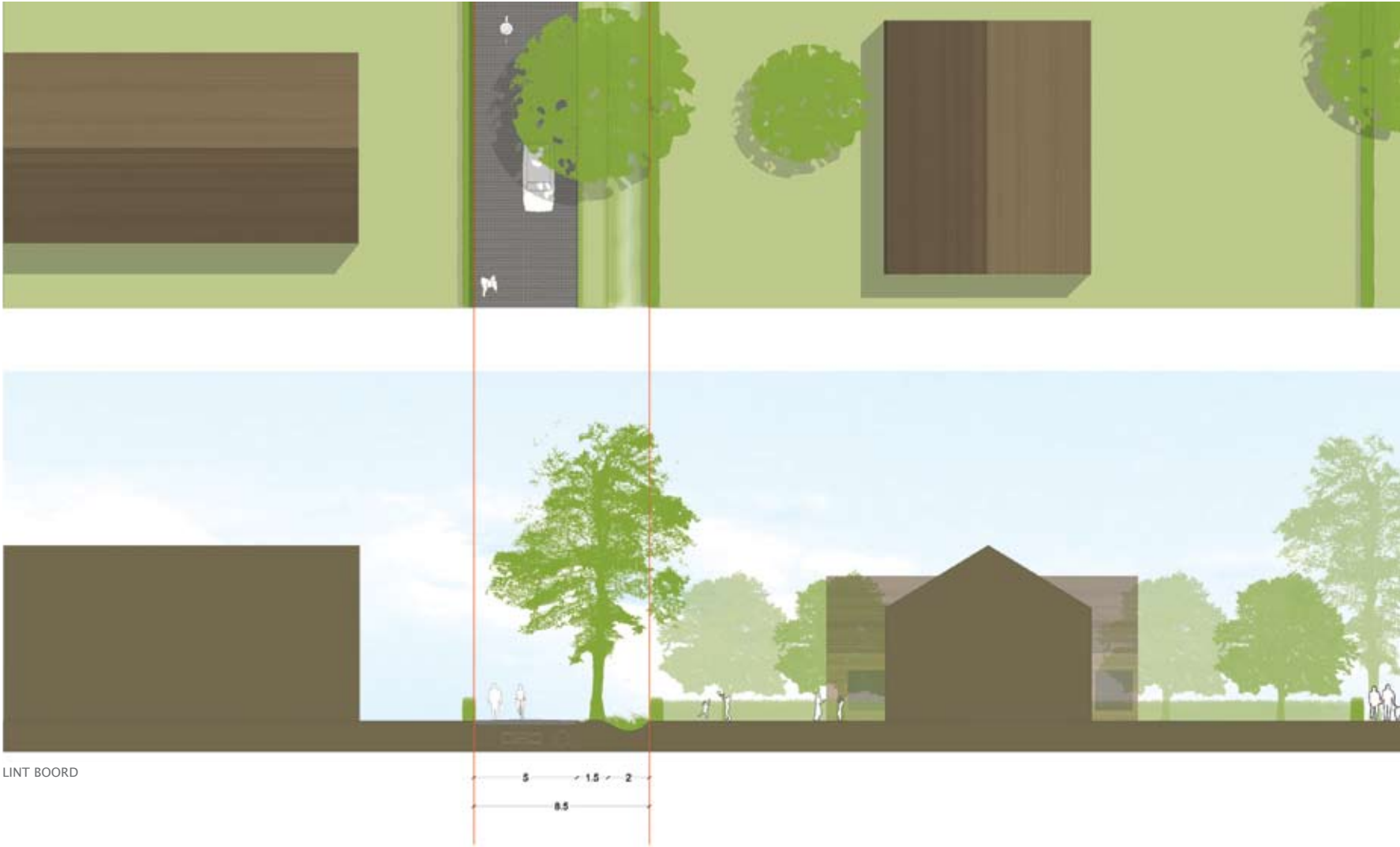
LINTEN

De bestaande waardevolle dorpslinten als Boord en Dubbestraat zullen volledig worden gehandhaafd en niet worden verbreed of aangepast.

Een aanpassing zou de waardering voor de huidige karakteristiek teniet doen. De breedte van de weg varieert van vier tot vijf meter. Langs de Boord bevinden zich twee rijen inlandse eiken, die worden gehandhaafd en onderdeel vormen van de hoofd groenstructuur. Indien zich aan één zijde van de weg een greppel bevindt zal deze worden doorgesloten en opgenomen in het totale systeem van de watermachine.



HUIDIGE SITUATIE BOORD



ERVEN, PARKEREN, ONTSPANNEN OPENBARE RUIMTE

De dorpserven bevinden zich in de woonvelden met een hoge (dorpse) dichtheid. Deze openbare ruimtes zijn informeel van karakter en kennen een grote verblijfskwaliteit. De auto is er nadrukkelijk te gast. Ieder dorpserv heeft per woonveld een centrale open ruimte: het dorpsplein / centrale dorpserv. Per woonveld zal worden bestudeerd in hoeverre bijzondere bebouwing of bijzonder programma aan de centrale openbare ruimte kan worden toegevoegd. Op het centrale dorpserv wordt niet geparkeerd. Een aantal bijzondere bomen maken de ruimte intiem. De centraal gelegen pleinen/ erven zijn zo met elkaar verbonden dat er een netwerk van routes ontstaat die alleen geschikt is voor het langzaam verkeer.

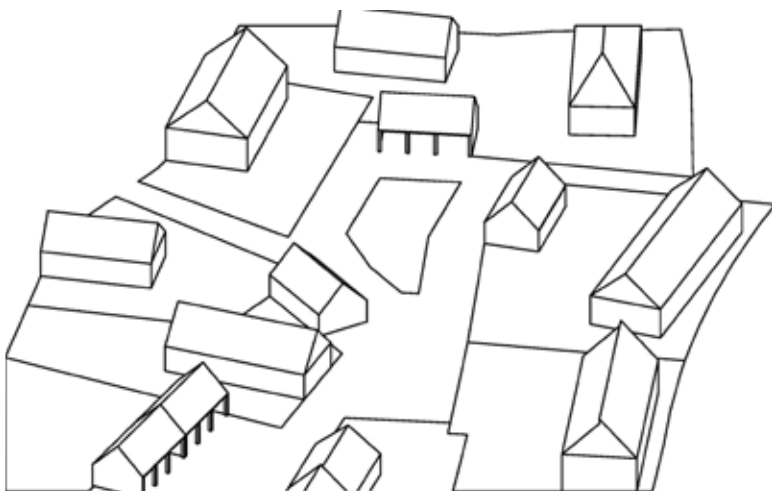
Binnen ieder woonveld kan een deling gemaakt worden tussen een formeel deel van het erf waar de bebouwing op is georiënteerd, en een informeel deel van het erf wat als een 'achterommetje' werkt en waar wordt geparkeerd door de bewoners. Om ervoor te zorgen dat het gehele dorpserv op een ontspannen manier kan worden gebruikt en een grote verblijfskwaliteit kent zal een substantieel deel van de geparkeerde auto's (40%) voor bewoners moeten worden opgenomen in een gebouwde parkeervoorziening. Deze voorziening geldt uitsluitend voor de woonvelden met een hoge dichtheid. Te denken valt aan een concentratie van parkeren onder de woonbebouwing op de plekken waar een grote concentratie aan bebouwing aanwezig is (bijvoorbeeld langs de Europalaan). Tevens kunnen de appartementencomplexen met een garage worden uitgevoerd. Met deze oplossing kan al het parkeren van bewoners op eigen erf worden ondergebracht en kan de openbare ruimte het parkeren van de bezoekers accommoderen.



LOCATIES PARKEERGARAGES



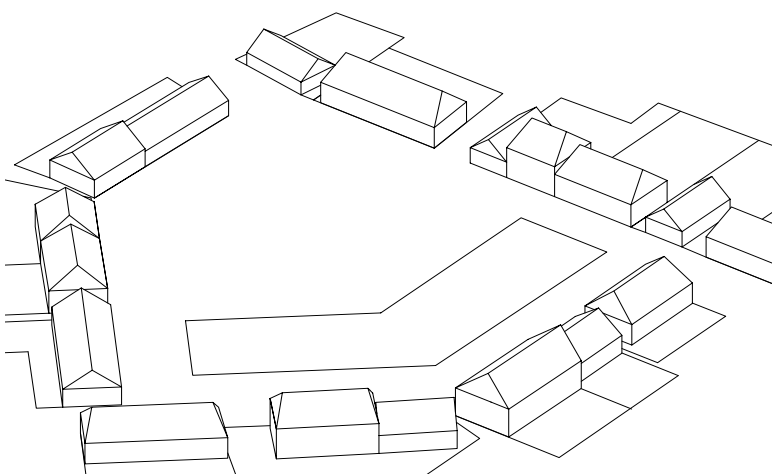
INFORMELE 'ACHTERKANT': DORPSERF



INFORMELE 'ACHTERKANT': DORPSERF



FORMELE 'VOORKANT': DORPSPLEIN



FORMELE 'VOORKANT': DORPSPLEIN 70% BEBOUWING OP ERFGRENS



NETWERK VAN PLEINEN EN PADEN



INFORMELE BUURTPLEINEN



DOORSNEDE DORPSSTRAAT

MATERIALISATIE OPENBARE RUIMTE

De eenvoudige profielen van dorpsstraten en dorpspleinen komen het best tot hun recht in een uitvoering van gebakken klinkers. Betonnen producten en asfalt dienen vermeden te worden. De informele “achtererven” contrasteren met de meer formele straten ook in materiaalkeuze. Zij worden uitgevoerd in halfverharding of grind.

Erdientterughoudend om te worden gegaan met de onderverdeling van het profiel voor de verschillende gebruikers: fietsers maken gebruik van dezelfde strook als autoverkeer, voetgangers lopen langs de rand van de rijweg of delen op de erven de ruimte met de auto's en fietsers.

Bij de paden in het park zijn gebakken klinkers of een kleinschalig materiaal van toepassing en waar de paden over een wadi of greppel komen te liggen kan hout gebruikt worden.

Het straatmeubilair dient terughoudend en vanzelfsprekend te zijn en te bestaan uit een familie van elementen. Het dient duurzaam te zijn en een neutrale kleur te hebben. Daar waar mogelijk dienen borden e.d. gecombineerd te worden om en wirwar aan elementen te voorkomen.



KLINKERVERHARDING KLEUR



KLINKERVERHARDING VOORBEELDPATRONEN



HALFVERHARDING

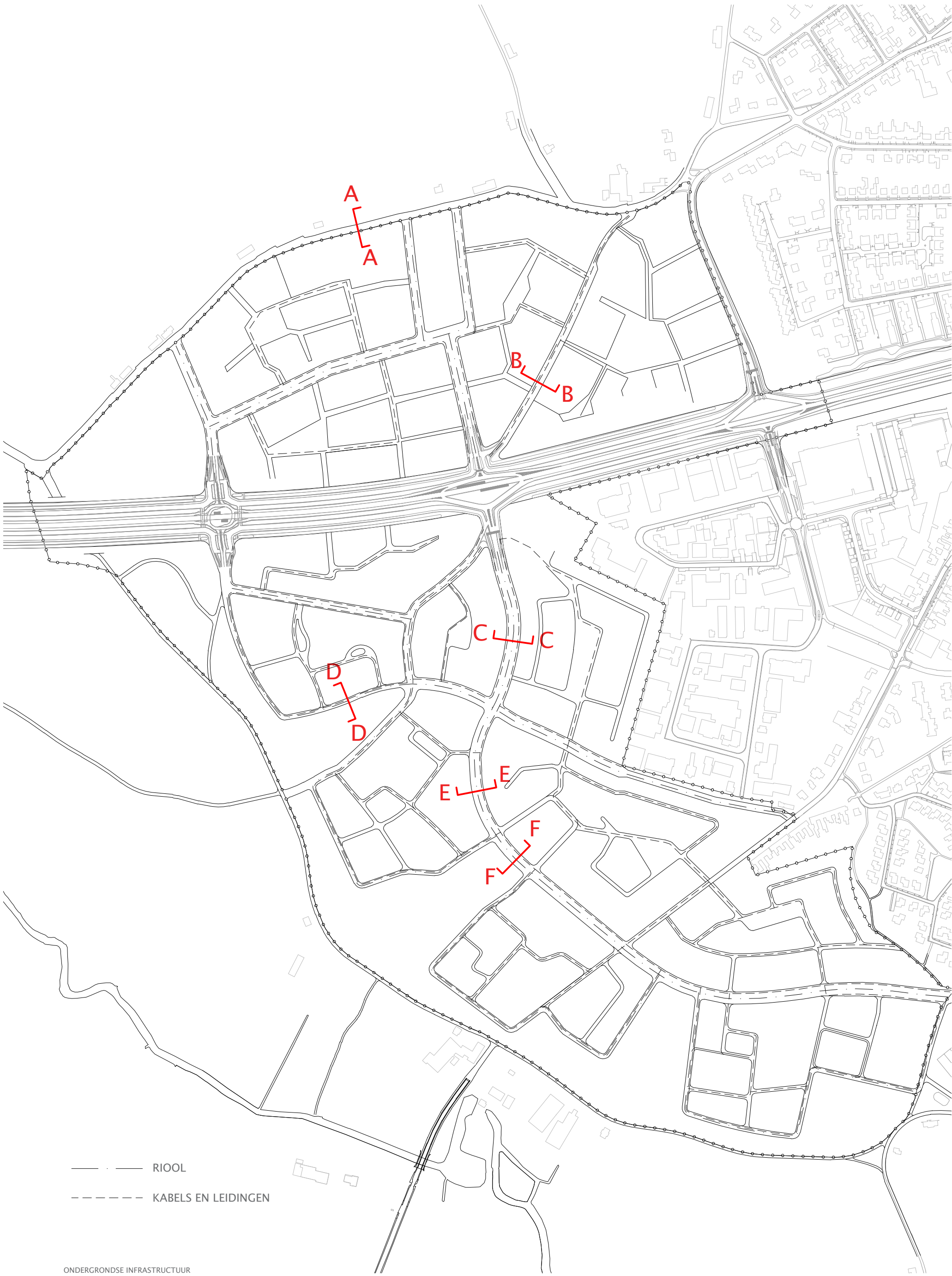
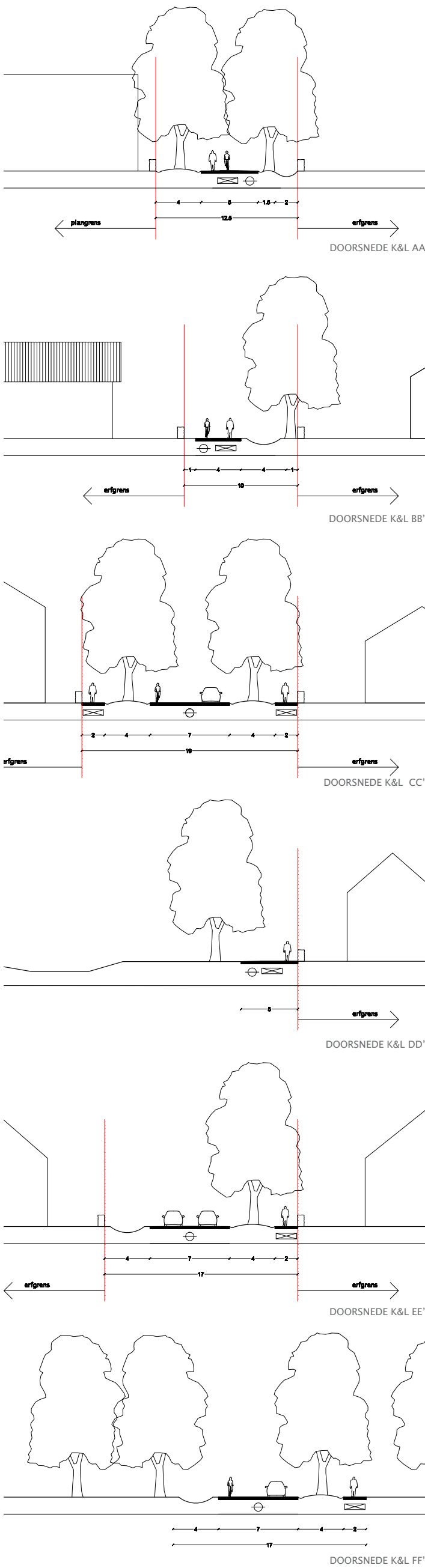


HALFVERHARDING



ONDERGRONDS

De geprojecteerde ondergrondse infrastructuur (riool, water, gas, elektriciteit, data) wordt integraal meegenomen in het planproces. Het uitgangspunt is het riool altijd onder de weg te leggen en de kabels en leidingen, óf onder het separate voetpad, óf onder het lint en dorpspad. Een goede positionering van kabels en leidingen betekent tevens een duurzame positionering van de bomen.





04. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

RANDEN EN ORIENTATIE

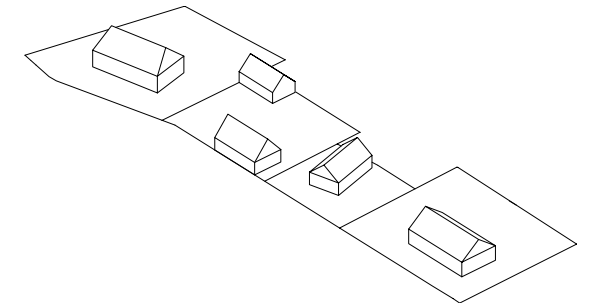
Een belangrijk onderdeel van de vanzelfsprekendheid en leesbaarheid van het gebied wordt bepaald door de randen van de woonvelden. Op een nauwgezette manier voorziet het stedenbouwkundig ontwerp in de definiëring van de randen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen randen.

De meest formele rand wordt gevormd door een aaneengesloten bebouwing met een gesloten dorpsrand langs de Europalaan. Alle woningen zijn hier georiënteerd op de weg en worden op de erfgrans of licht terugspringend gebouwd (één tot zes meter).

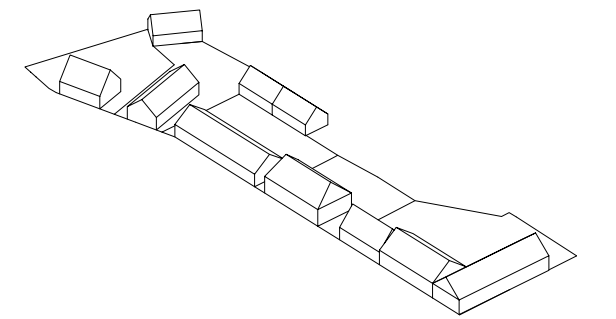
De meest landschappelijke rand ligt rondom de woongebieden met lage dichtheden en langs de linten. In deze zogenaamde landschappelijke rand domineert het groen en is de rand maximaal voor 40% bebouwd. De woningen oriënteren zich hier allemaal op de weg.

De middenpositie wordt ingenomen door de zogenaamde 'open' dorpsrand aan de rand van de woonvelden in een hogere dichtheid met een bebouwing van 70%. Alle woningen worden hier op de erfgrans gebouwd. Ook hier oriënteren zich de woningen allemaal op de weg.

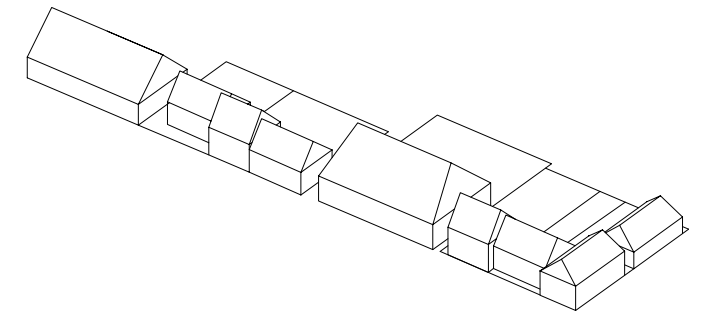
De laatste rand ligt voornamelijk op de overgang met de bestaande bebouwing van Nuenen. Deze rand is informeel en de woningen hoeven zich hier niet te oriënteren op de weg.



OUD LINT, DORPSPAD: 40% BEBOUWD, GEEN ROOIILIJN



DORPSRAND, DORPSSTRAAT 70% BEBOUWD, ROOIILIJN op 0 meter



EUROPALAAN 90% BEBOUWD, ROOIILIJN op 0-6 meter



EUROPALAAN

GESLOTEN DORPSRAND
max. 90% BEBOUWD



DORPSWEG

OPEN DORPSRAND
max. 70% BEBOUWD



LINT / DORPSPAD

LANDSCHAPELIJKE RAND
max. 40% BEBOUWD

ACCENTEN EN SPECIAAL PROGRAMMA

De stedenbouwkundige accenten in het plangebied staan niet op zichzelf, maar zijn een onderdeel van het totale dorpsse 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 dorpschool, 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. De footprint van het gebouw is maximaal 1260 m². 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 gebouw heeft een maximale footprint van 1450m². Het oriënteert zich nadrukkelijk op, en is onderdeel van, het centraal gelegen erf / plein in dit woonveld.

De dorpschool 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. Dit gebouw, uitgevoerd in drie lagen met kap en een maximale footprint van 3650 m² positioneert zich nadrukkelijk 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, ieder met een maximale footprint van respectievelijk 750 m² en 900 m². Zij zijn georiënteerd 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 heeft een maximale footprint van 2785m² en 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 (23). 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.



LANDHUIS



KLOOSTER



SCHOOL



HOF



GROTE SCHUUR



ACCENTENKAART

PROEFVERKAVELING



HET DOMMELDAL LANDSCHAP



HET PARK



DE EUROPALAAN



DE GEÏNTEGREERDE LINTEN



GROENE, OPENBARE RUIMTE IN BEBOUWDE KOM



VERKEVELING



DORPSRAND



OUD LINT



05. KAVEL + ARCHITECTUUR

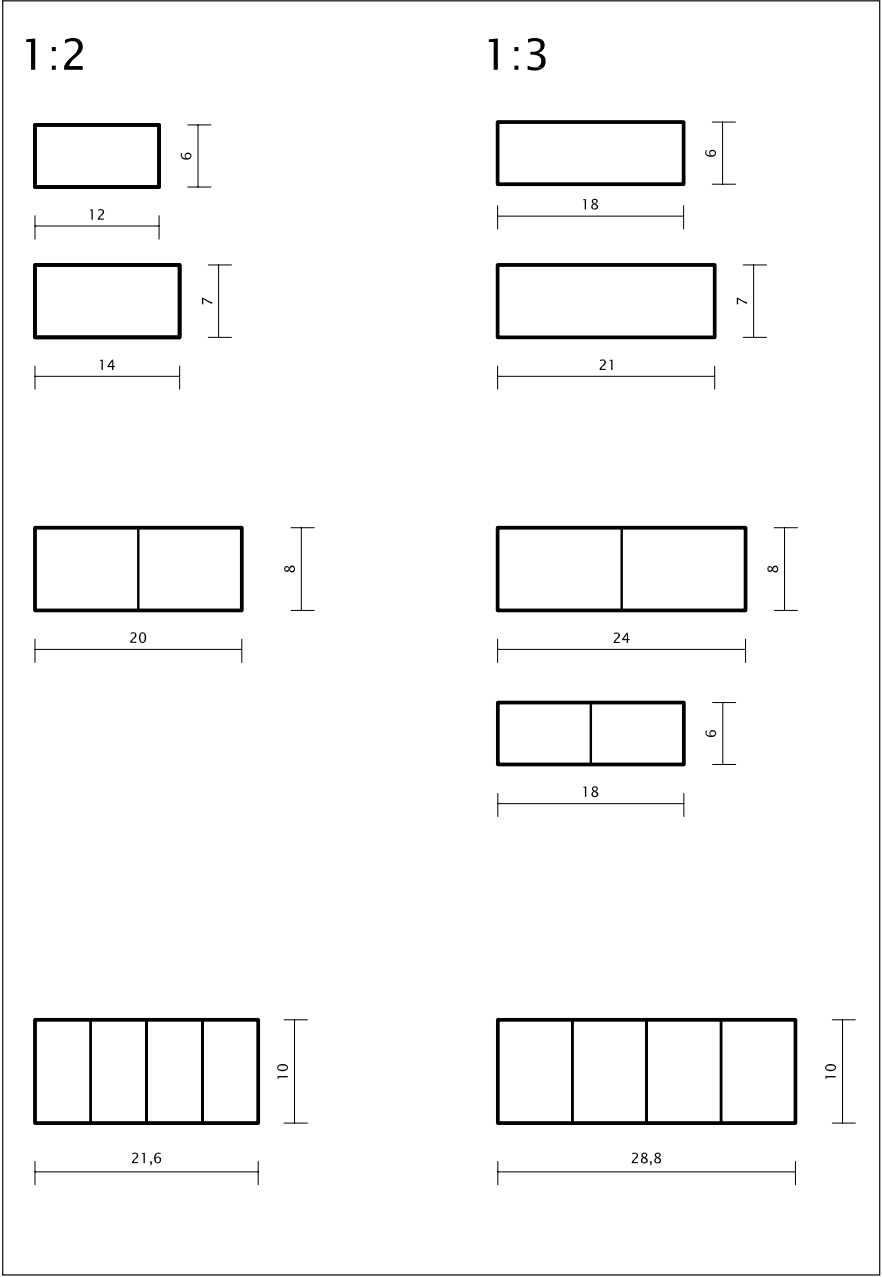
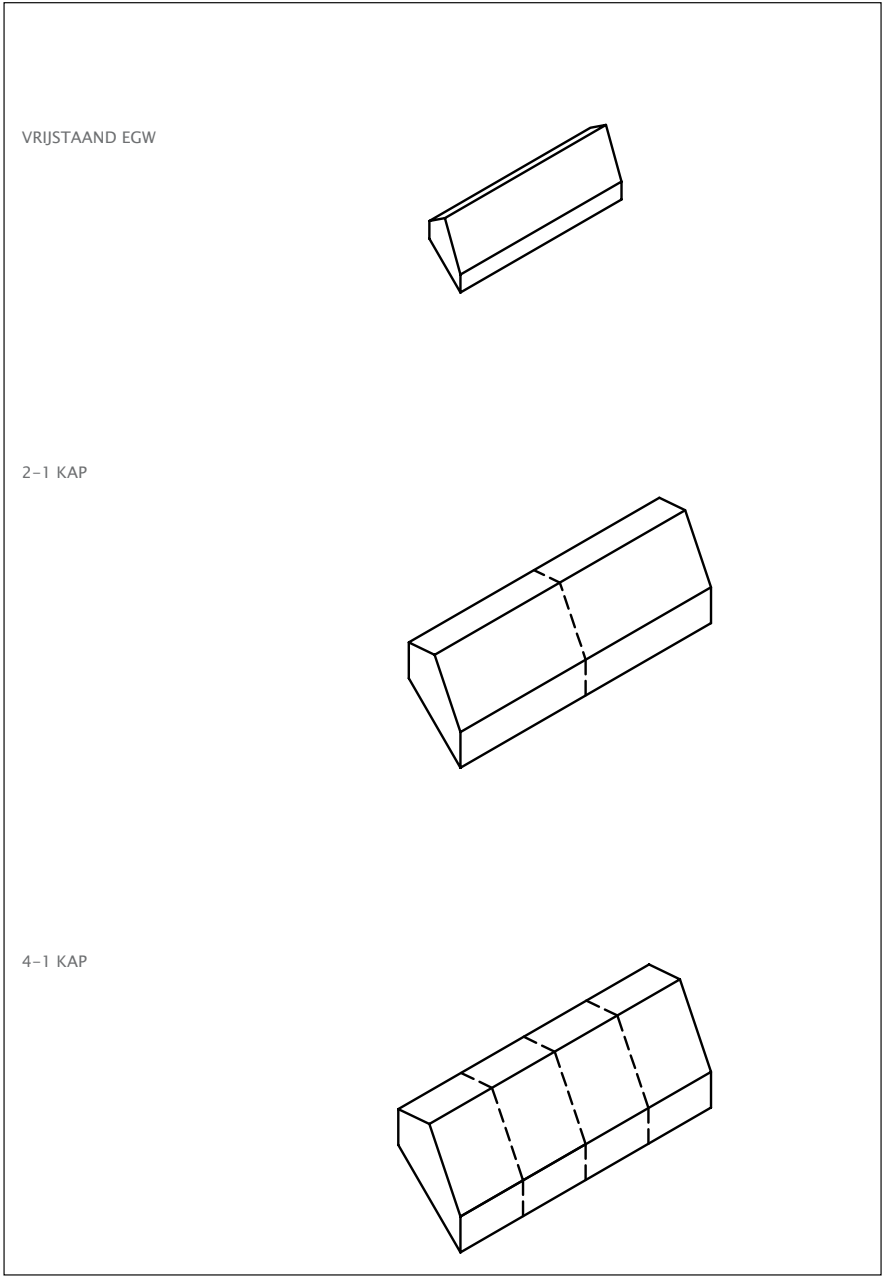
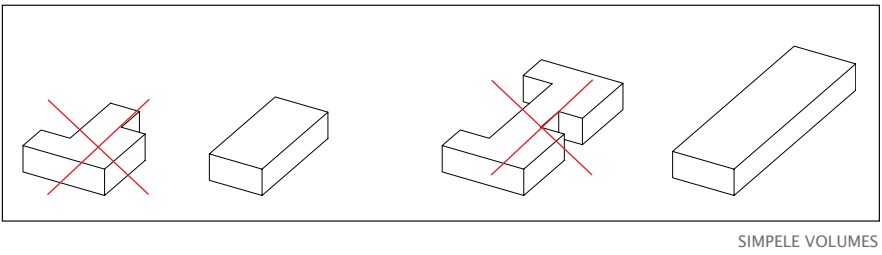
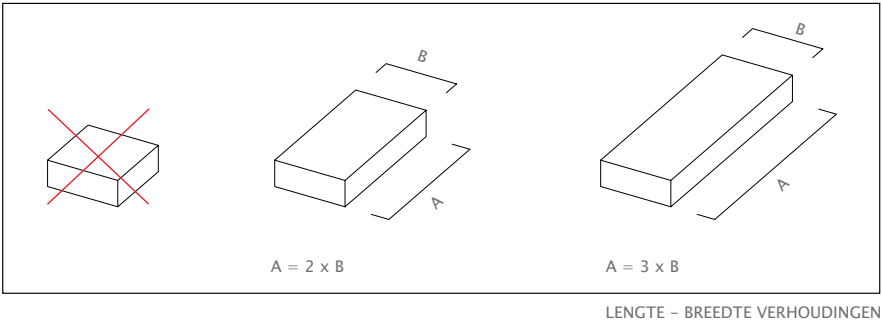
TIPOLOGIE EN VOLUME

Er bestaat de behoefte om in de architectuur te refereren aan de genius loci van Nuenen, en om tegelijkertijd de ambities en sfeer van Nuenen-West, als nieuwe wijk van Nuenen, vorm te geven. Het is daarom belangrijk dat Nuenen-West als geheel herkenbaar blijft en niet uiteenvalt in een aantal planonderdelen. De onderlinge samenhang van de architectuur, van met name de minder dichte en dichter bebouwde gebieden, moet groter zijn dan in eerste instantie te verwachten is. De gebouwen moeten met veel aandacht voor de oriëntatie op de openbare ruimte, parkeren, erfafscheidingen en inrichting van het erf ontworpen worden. Van groot belang zijn aspecten als individuele herkenbaarheid, afwisseling en weinig repeterende elementen. Het totale ensemble van de typologieën zorgt voor een informele woonsfeer aan het dorpspad, de dorpsstraat, de dorpslaan en het dorps erf.

Voor het "nieuwe dorp van Nuenen-West" zijn een aantal dorps typologieën ontwikkeld. Naast het feit dat de sfeer in het gebied door de aanwezigheid van de boerderijen sterk wordt bepaald, is de typische bouwstijl tevens een inspiratie voor de nieuwe bebouwing. De dorps kenmerken van de bestaande bebouwing, zoals bijvoorbeeld de grote kap of het gebruik van aardse materialen en kleuren worden vertaald naar een hedendaagse architectuur.

Uitgangspunt voor elk volume is de Oost-Brabantse boerderij met zijn typische verhouding in van 1:3. De woningen in dit gebied zijn vaak uitgevoerd in één laag met een kap. De nieuwe gebouwen hebben altijd een eenvoudig, langstrekt volume met een lengte:breedte verhouding van 1:2 tot 1:3. Hoofdzakelijk zullen er woningen van één laag met kap worden gerealiseerd.

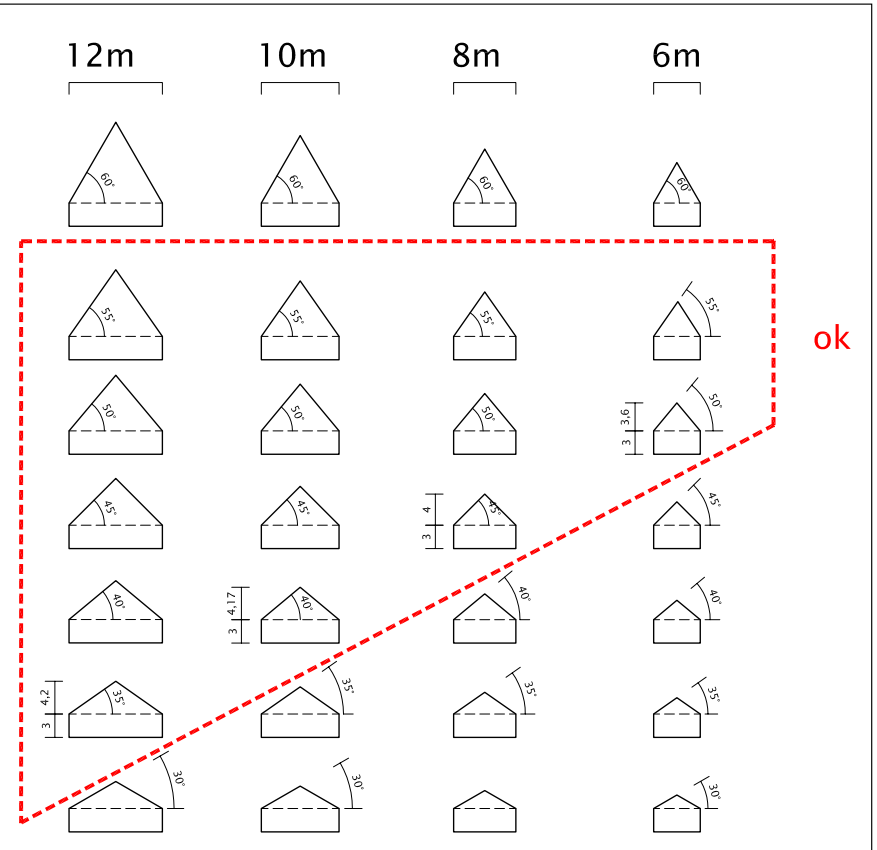
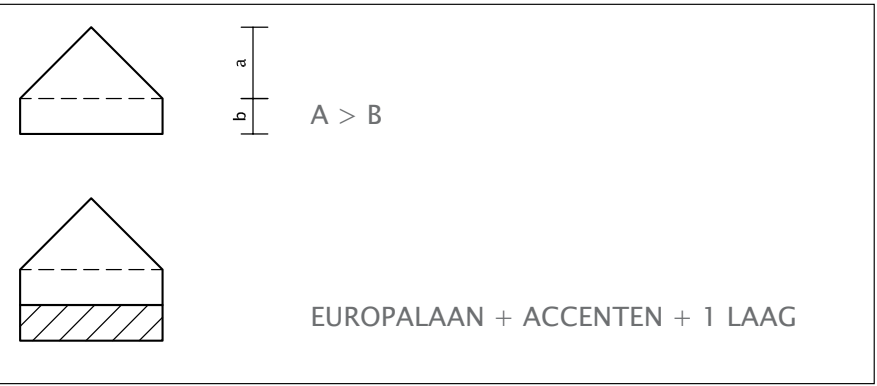
Aan de Europalaan en in bebouwingsaccenten zullen ook gebouwen van twee of drie lagen met kap voorkomen.



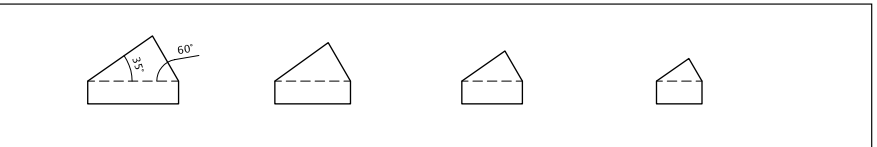
BOUWHOOGTES EN KAPPEN

Ieder gebouw in het plangebied is voorzien van een kap. De bouwhoogtes variëren van een laag met kap tot drie lagen met kap. De kappen kunnen verschillende vormen hebben ook asymmetrische kappen zijn toegestaan. De hellingshoek is maximaal 55 graden. De kap is nadrukkelijk altijd groter dan de bouwlagen. De nok heeft een minimum lengte van 50% van de lengte van het gebouw. Gebouwen kennen verschillende goot- en nokhoogtes.

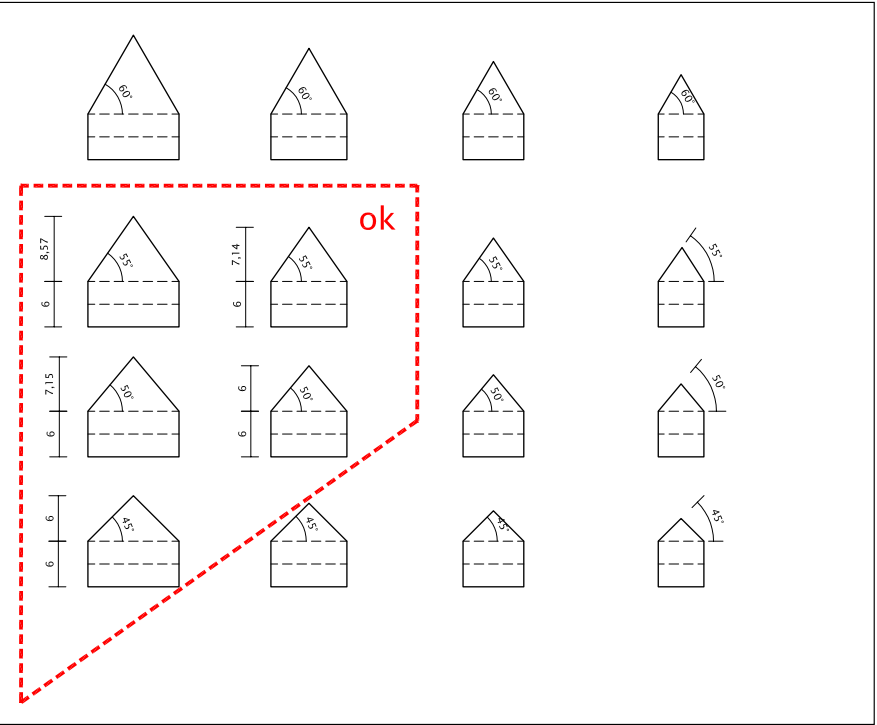
De vormgeving van het silhouet van het gebouw is een eenduidige vorm zonder uitsteeksels als dakkapellen. Prominente daklijsten zijn niet toegestaan. Het dak mag worden voorzien van een subtiele daklijst met een subtiele goot (zink).



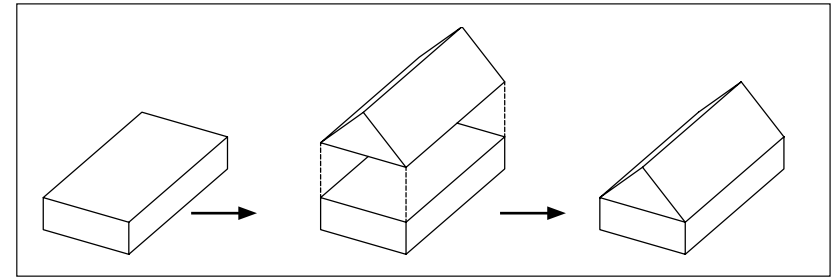
1 LAAG + KAP



ASYMMETRISCHE KAP TOEGESTAAN



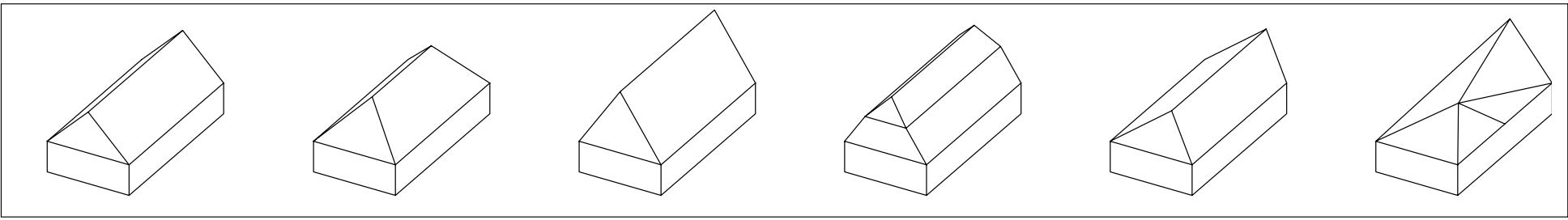
2 LAGEN + KAP



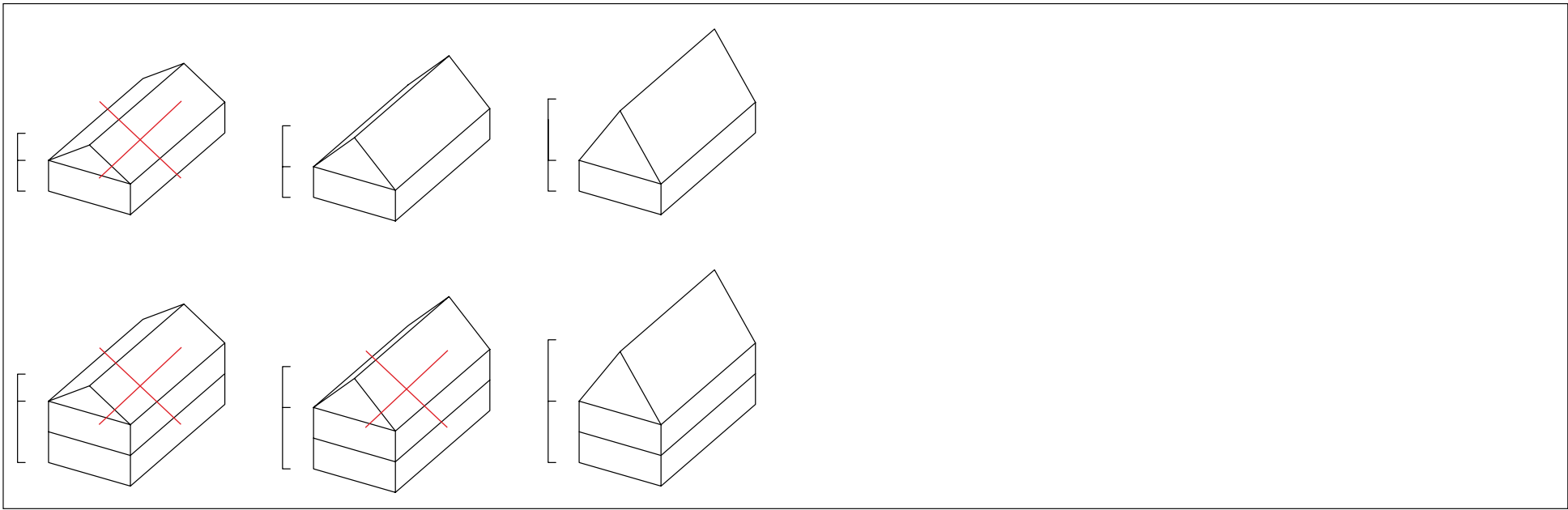
ELK HUIS HEEFT EEN KAP



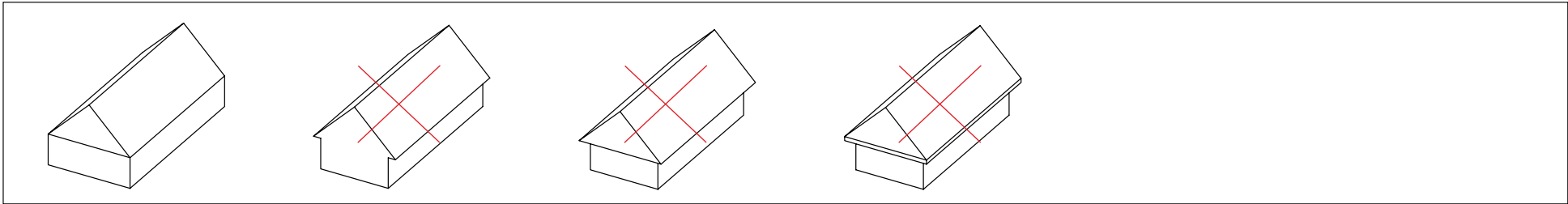
VOORBEELD BESTAANDE BEBOUWING



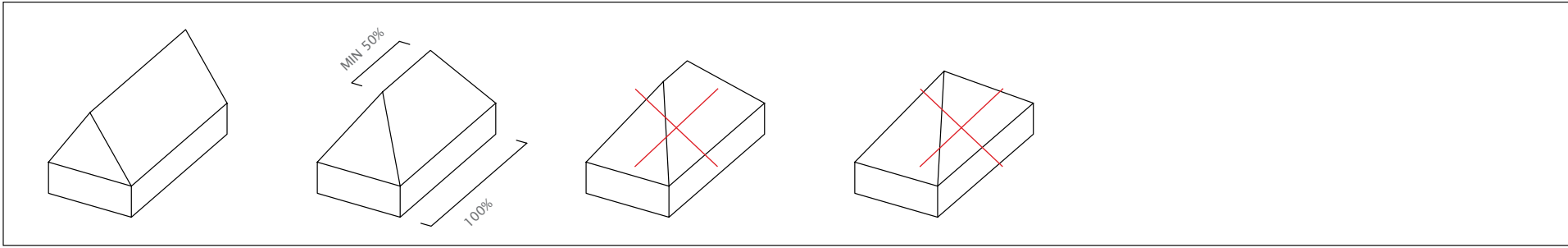
DE KAP HEEFT VERSCHILLENDE VORMEN



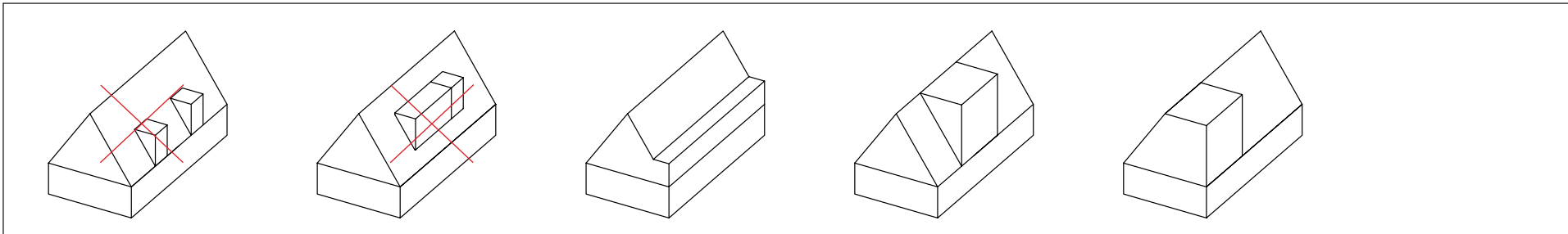
DE KAP IS ALTIJD HOGER DAN DE GEVEL.



KAP EN GEVEL VORMEN EEN VOLUME, ER ZIJN GEEN GROTE OVERSTEEKEN OF DAKLIJSTEN.



DE NOK IS MINIMAAL 50 % VAN DE GEBOUWLENTE.



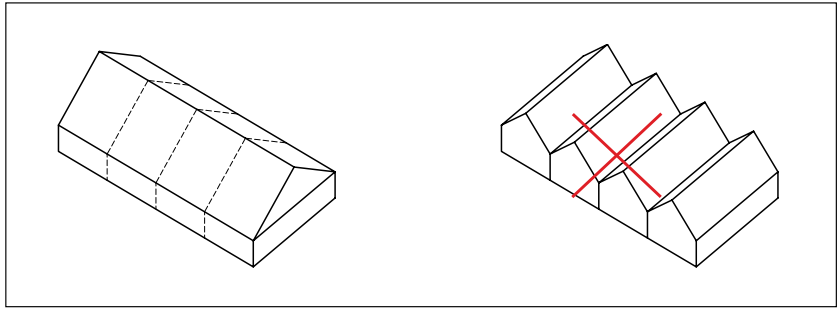
DAKKAPellen AAN DE VOORKANT ZIJN NIET TOEGESTAAN

GESCHAKELDE WONINGEN

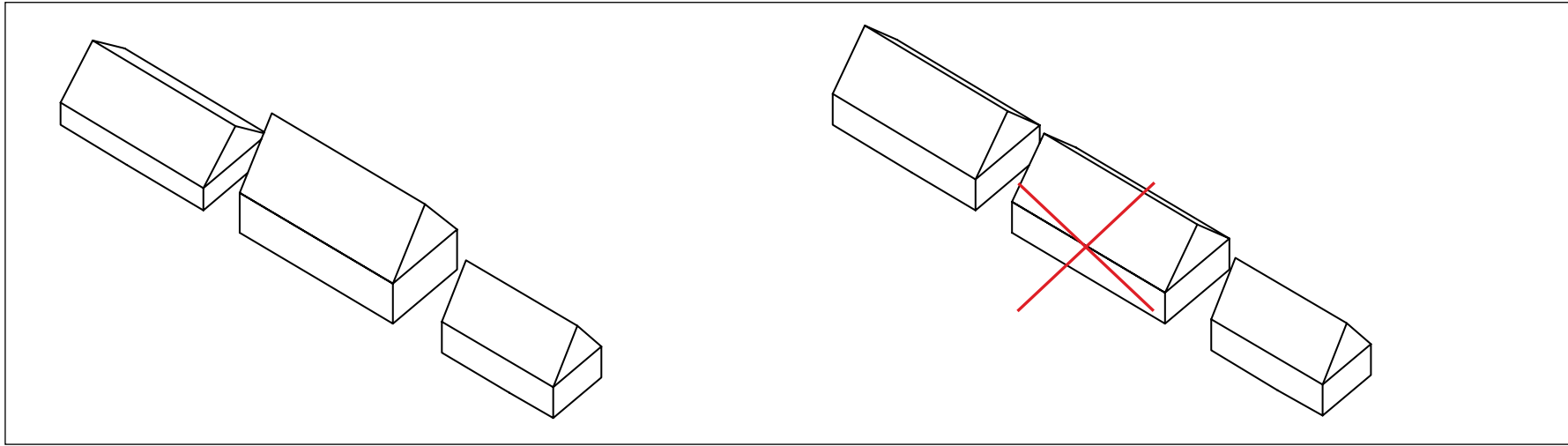
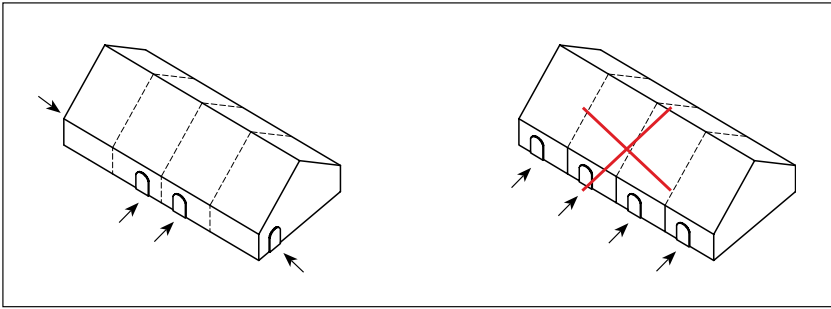
Met name in de bouwvelden met een hoge dichtheid zullen ook geschakelde woningen voorkomen. Per volume is een maximum van vier aaneengeschakelde woningen toegestaan. Deze woningen vormen een grote “schuur” onder één grote kap. De ingangen dienen hier aan de voor- en zijkanten gerealiseerd worden. De naast elkaar gelegen gebouwen kennen verschillende goot- en bouwhoogtes om de diversiteit van het gebied te waarborgen.

Met name aan de Europalaan dient een gesloten bebouwing gerealiseerd te worden. Ook hier is het van groot belang om een divers bouwvolume te realiseren, zodat een echte dorpse laan ontstaat. Er worden gebouwen met verschillende goot- en bouwhoogtes aaneengeschakeld met een maximum lengte van 75 meter doorgaande bebouwing. De rooilijn kan variëren tussen de nul en zes meter. De gebouwen hebben een minimum lengte van acht meter. Zelfs wanneer de bebouwing gesloten is, oogt het als een serie aaneengeschakelde individuele huizen. Het typische woonwijkkarakter van rijtjeshuizen wordt hiermee vermeden.

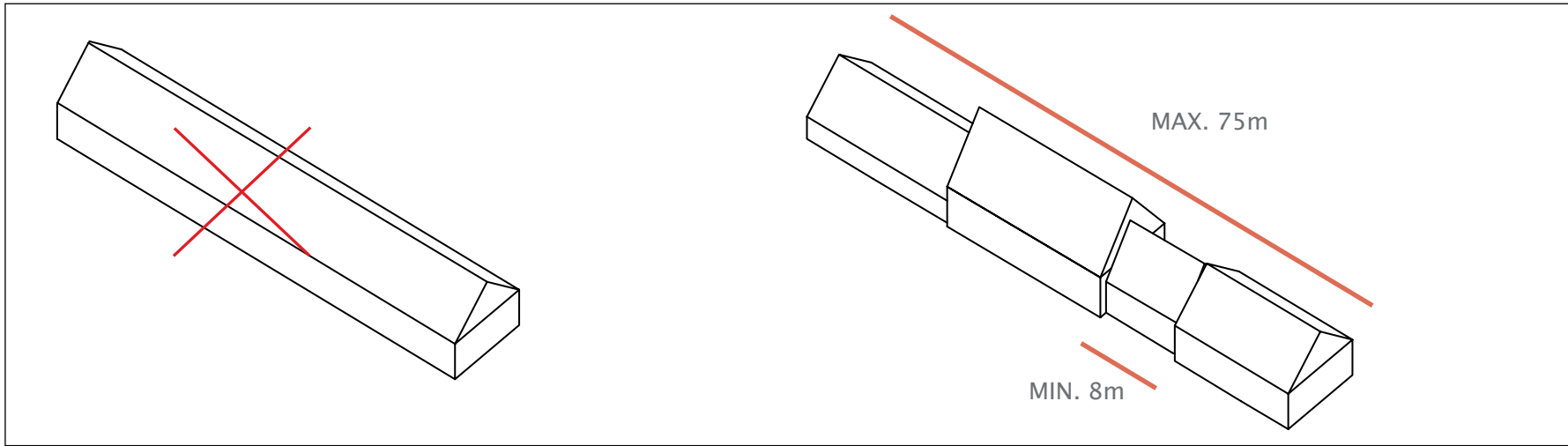
In de aaneengesloten bebouwing is het draaien van de kap alleen toegestaan aan de uiteinden van de gesloten bebouwing bijvoorbeeld op straathoeken.



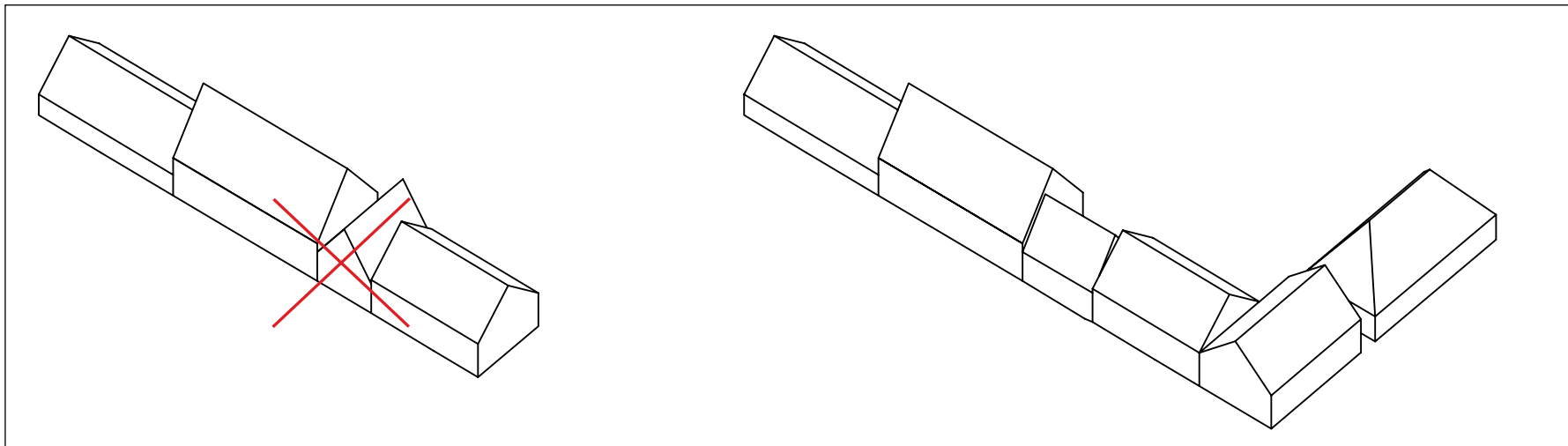
MAXIMAAL 4 WONINGEN GESCHAKELD
WONINGEN VORMEN EEN VOLUME



NAAST ELKAAR LIGENDE HUIZEN KENNEN VERSCHILLENDE GOOT- EN NOKHOOGTES



HUIZEN KUNNEN AAN ELKAAR GESCHAKELD WORDEN ALS ZIJ VERSCHILLENDE GOOT- EN/OF NOKHOOGTES HEBBEN

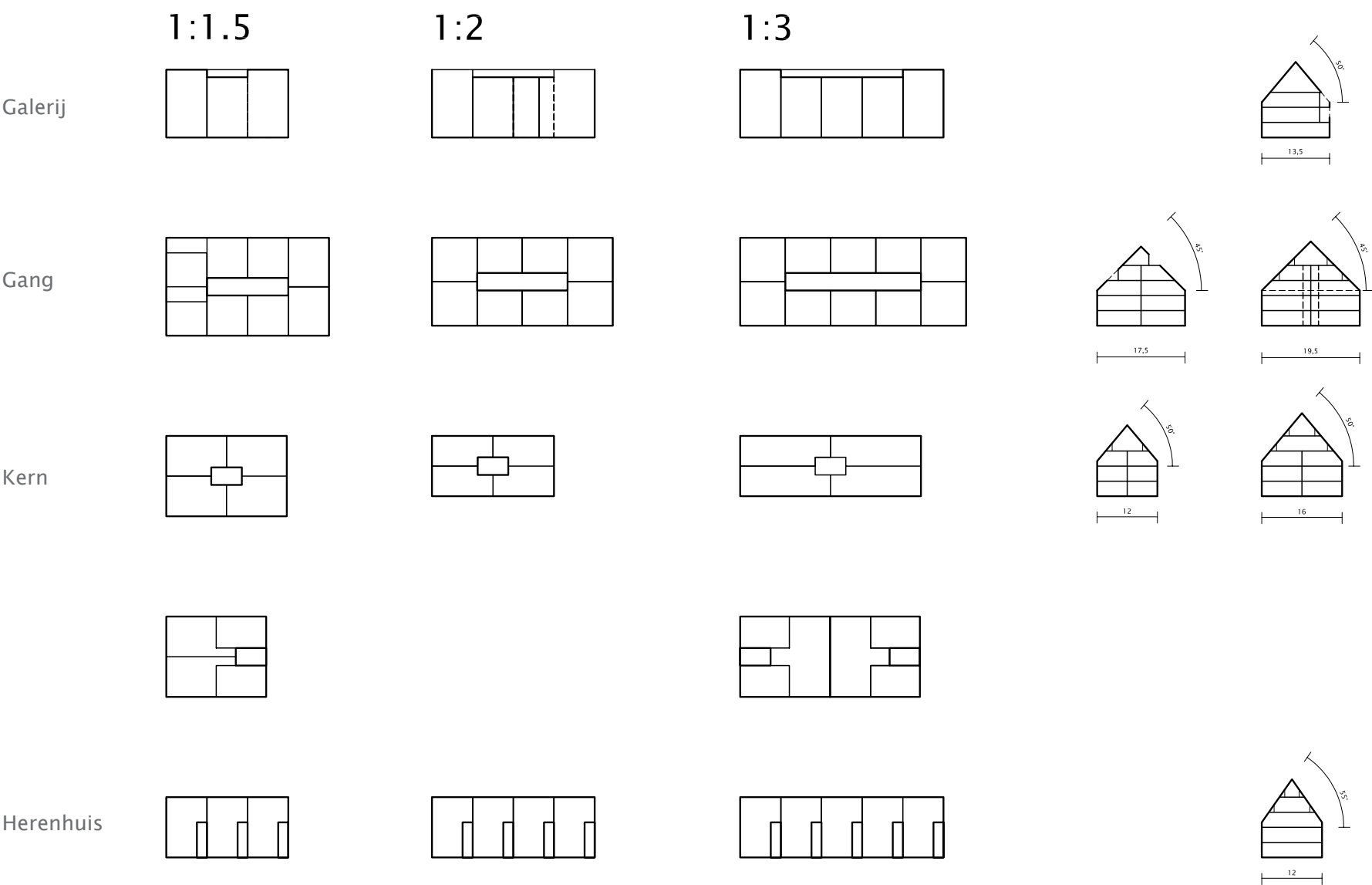


DE KAP WORD NIET GEDRAAID, WEL AAN EINDES EN IN DE HOEKEN

‘MAISON GRANGE’

Op een aantal plaatsen wordt voorzien in een speciale bouwvorm, die soms is gekoppeld aan een speciaal programma. Deze speciale bouwvormen zijn afgeleid van bijzondere gebouwen die vaak in dorpsomgevingen voorkomen. Zo zijn er een landhuis, een klooster, een school, een hof en een aantal grote schuren opgenomen. Deze accenten in het gebied liggen op markante plekken. Ze maken het gebied bijzonder en meer dorps.

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. Het totale ensemble van de ‘Maisons Granges’ is informeel en subtiel opgenomen in het totale stedenbouwkundige patroon. De ‘Maisons Granges’ kennen daarom dezelfde bouwregels als de grondgebonden woningen. De kap is ook hier hoger dan de verticale gevel. Ook deze gebouwen kennen een langgerekte eenvoudige volume met een lengte:breedte verhouding van 1:1.5 tot 1:3. De appartementengebouwen hebben een uitstraling naar alle kanten. De ontsluiting is in verschillende variaties mogelijk, zowel met een interne kern, maar ook als herenhuis of galerij. Buitenruimtes zijn als grote loggia’s denkbaar.



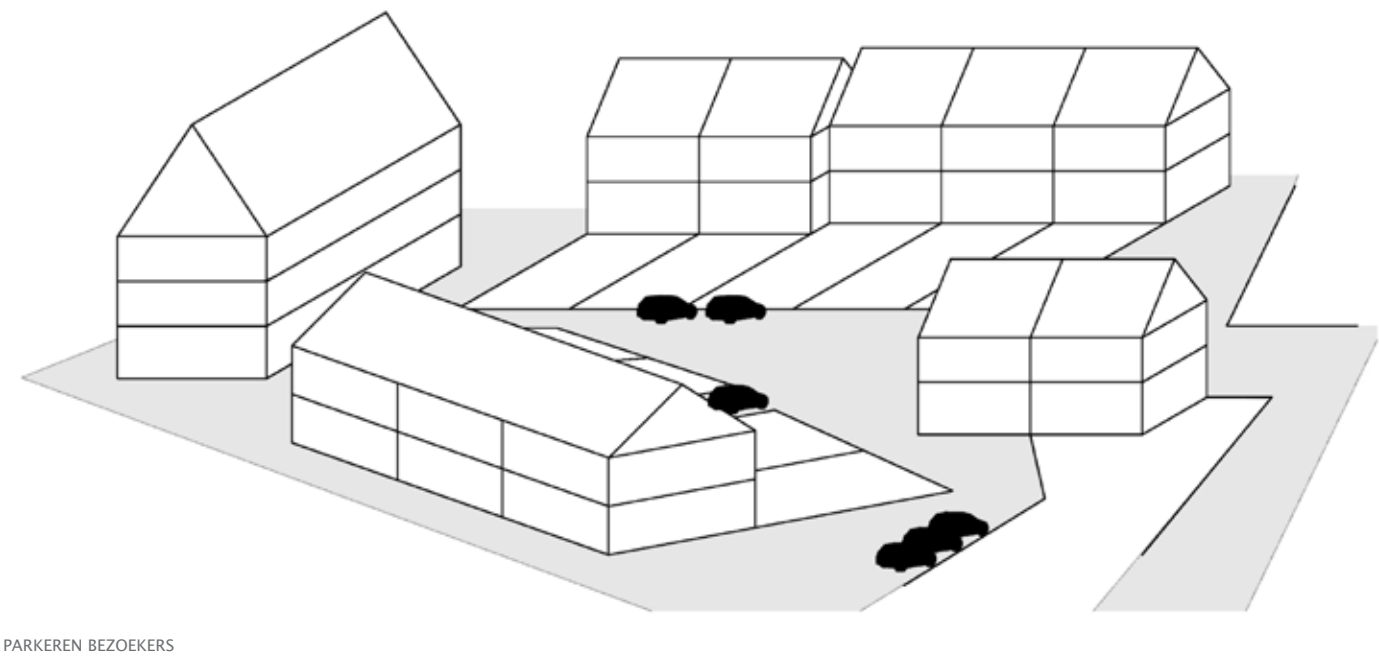
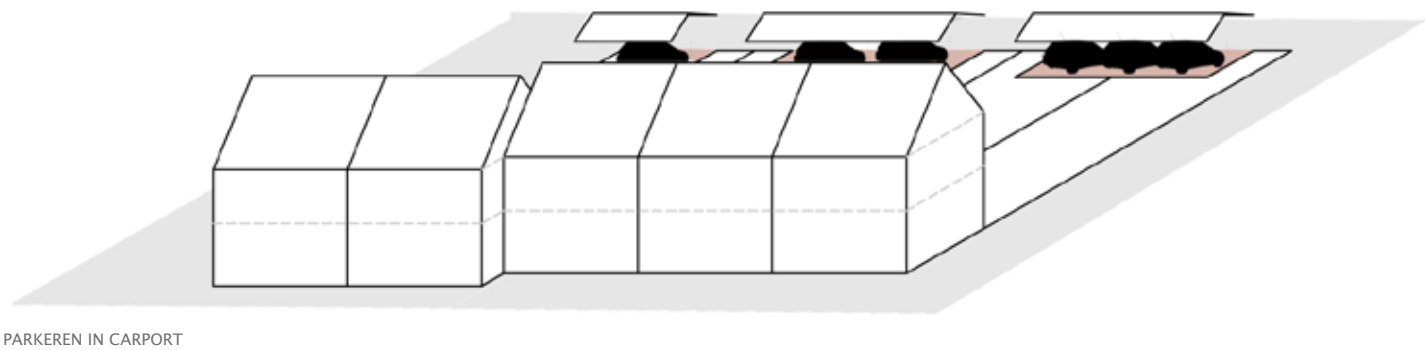
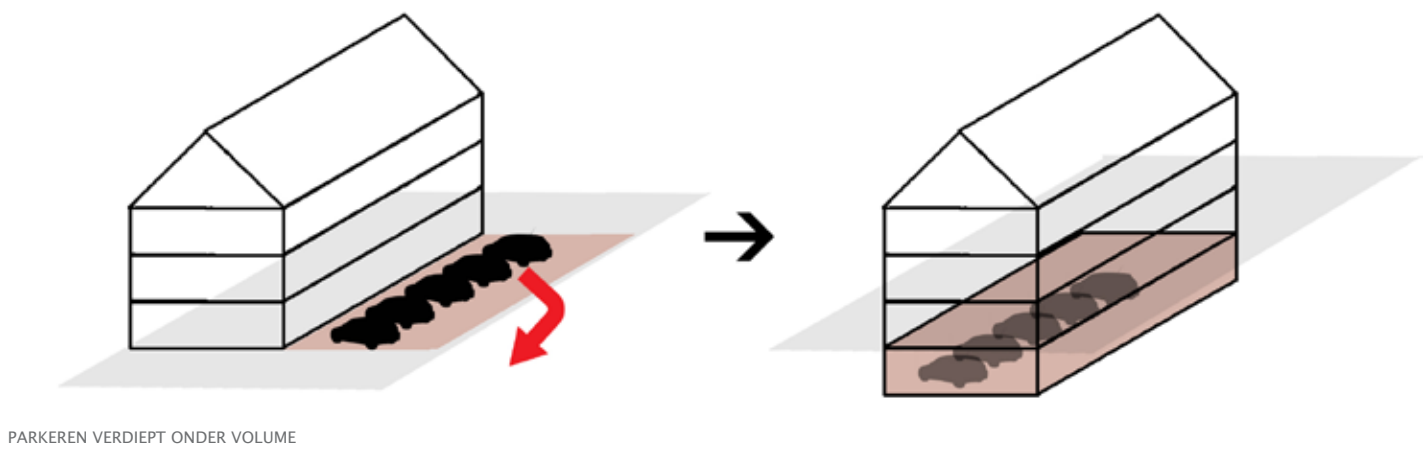
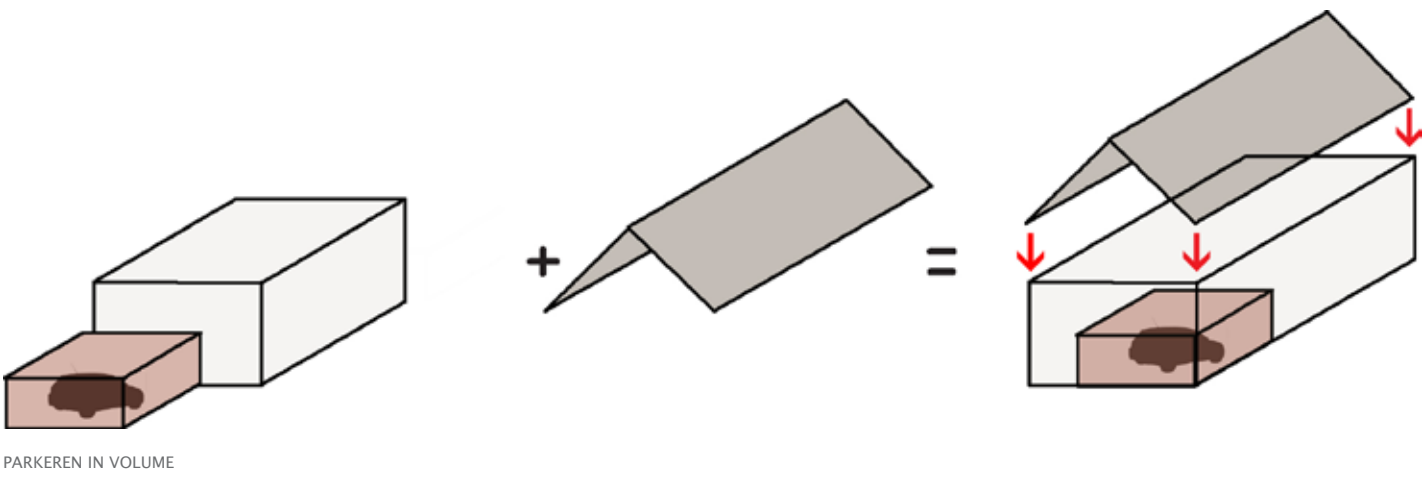
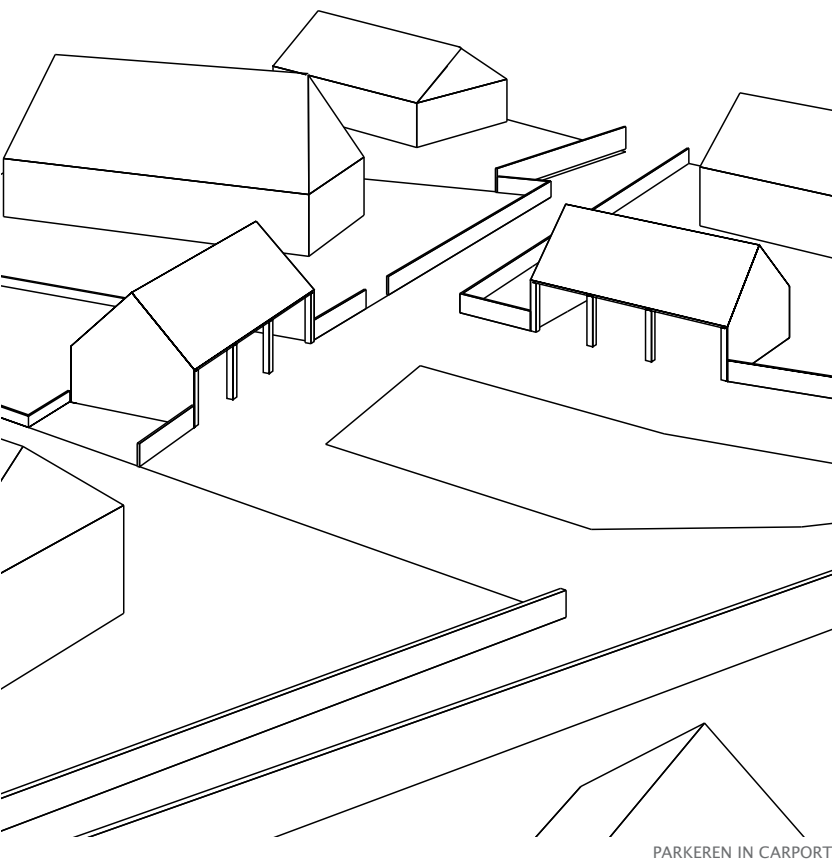
PARKEREN

Voor het creëren van een nieuwe dorpse sfeer is het van essentieel belang om ervoor te zorgen dat het gehele dorpserf op een ontspannen manier kan worden gebruikt en een grote verblijfskwaliteit kent. Daarom zal een substantieel deel van de geparkeerde auto's voor bewoners moeten worden opgenomen in een gebouwde parkeervoorziening.

Op bouwvelden met een hoge dichtheid en bij bebouwingsaccenten valt te denken aan een concentratie van parkeren onder de woonbebouwing. Tevens kunnen de appartementencomplexen met een garage worden uitgevoerd. Met deze oplossing kan het parkeren van bewoners op het eigen erf worden ondergebracht, terwijl de openbare ruimte, met name op erven, het parkeren van de bezoekers accommoderen.

Het parkeren van grondgebonden woningen gebeurt op het eigen erf en zoveel mogelijk inpandig. De garage is geen apart volume, maar onderdeel van het hoofdvolume onder dezelfde kap.

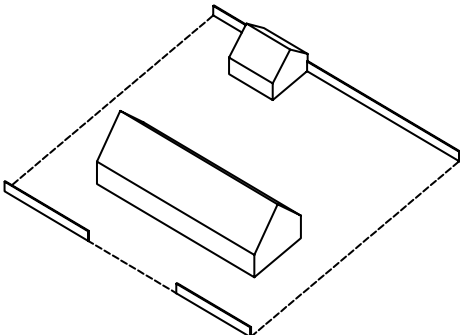
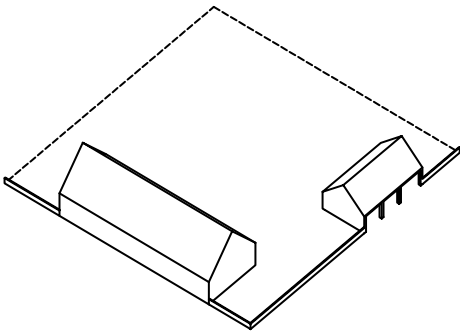
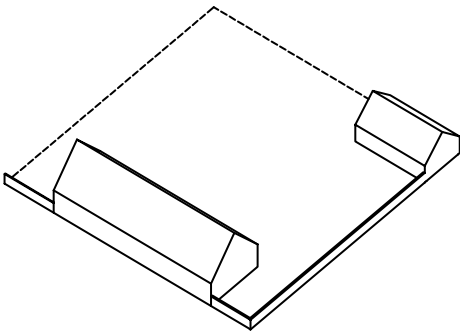
Bij bouwvelden met een hoge dichtheid kan de garage óf in het hoofdvolume worden opgenomen óf worden er aan de achterzijde van de kavel carports voorzien. De gemeenschappelijke carports zijn onderdeel van het achtererf. De woningen worden hier dan ook van achteren ontsloten.



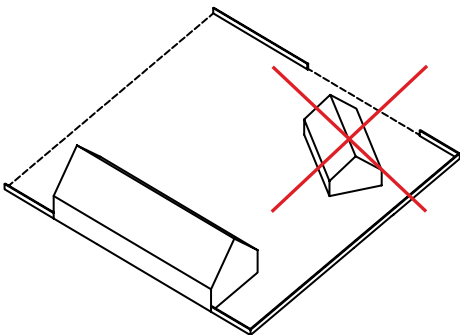
BIJGEBOUWEN

Ter ondersteuning van de dorpse sfeer worden bijgebouwen zo veel mogelijk gemeden. Bijgebouwen worden dan ook zo veel mogelijk in het hoofdvolume op genomen.

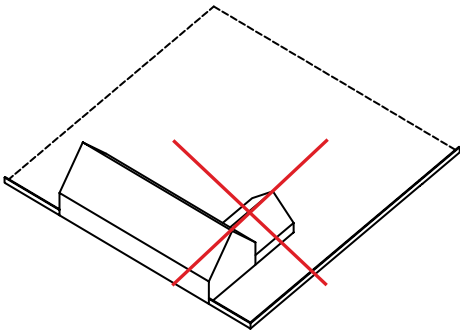
Waar noodzakelijk vormen bijgebouwen, zoals bij voorbeeld carports, schuren of tuinhuisjes onderdeel van de kavel en het erf. Bijgebouwen worden op de erfrens gebouwd van hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw van de kavel. De gebouwen vormen samen met de erfscheiding één geheel. De bijgebouwen kennen een maximale bouwhoogte van zes meter en zijn voorzien van een kap.



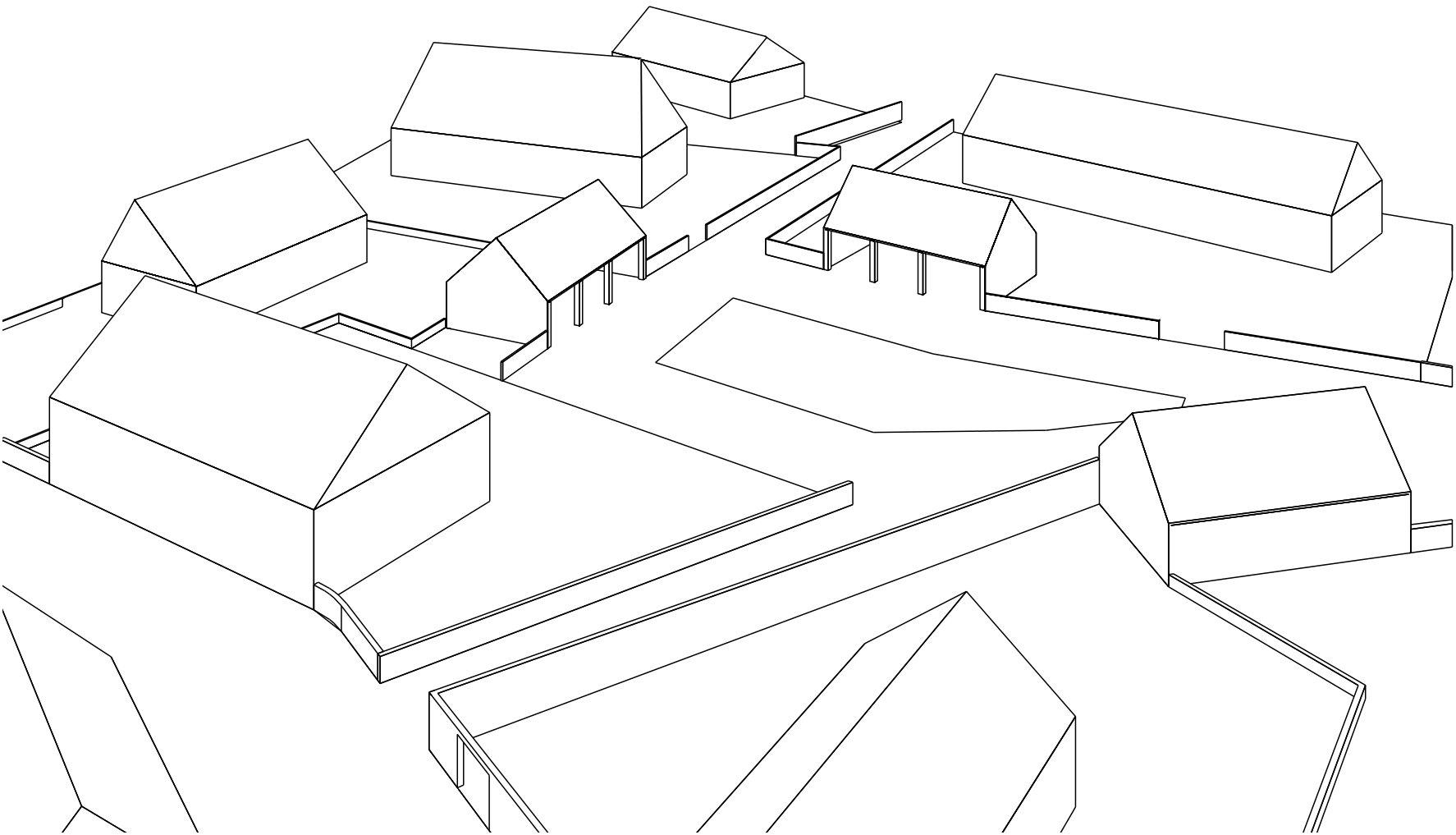
BIJGEBOUWEN OP DE ERFGRENS



BIJGEBOUWEN NIET LOS OP DE KAVEL



BIJGEBOUWEN NIET AAN HET HOOFDGEBOUW



BESTAANDE BEBOUWING IN PARKZONE

De bestaande bebouwing is, in verspreide vorm, gelegen langs de linten (Boord, Dubbestraat, Vorsterdijk, Wettenseind) en in een geconcentreerde vorm bij de buurtschap Opwetten. Veel van deze bebouwing is agrarisch van aard en gerealiseerd aan het eind van de 19e eeuw / begin van de 20e eeuw. Een aantal van deze typische Oost-Brabantse boerderijen is tot monument.

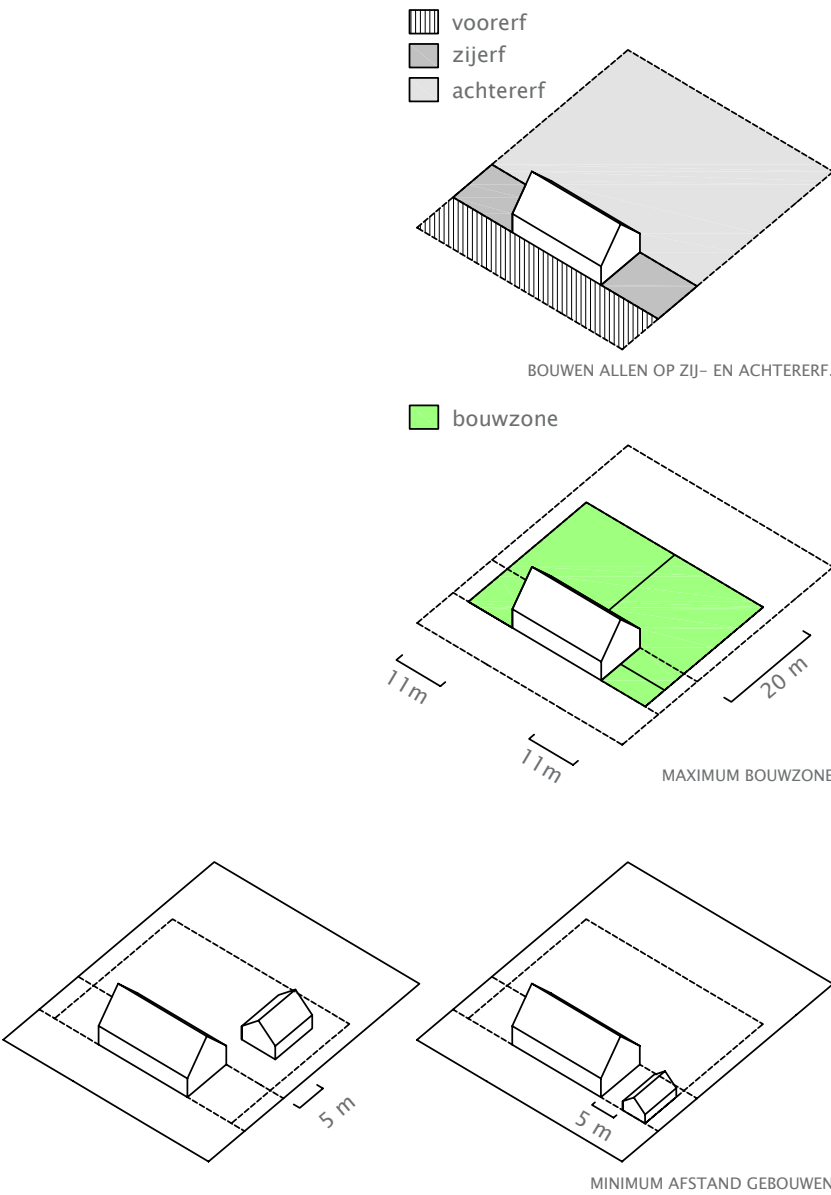
Hetspreektvoorzichtdatallebebouwingmeteencultuurhistorische waarde in het gebied wordt gehandhaafd, zij vormen de eerste occupatielaag.

Naast de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn in de tweede helft van de 20e eeuw ook meer generieke woonhuizen met bedrijven gebouwd. Indien de woonhuizen kunnen worden opgenomen in de toekomstige structuur zullen ook deze worden gehandhaafd.

Bestaande bebouwing in de parkzone
Om de kwaliteit van het lineair park te waarborgen is een uitbreiding van bestaande gebouwen in de parkzone niet toegestaan, behalve als het gaat om bijgebouwen met een openbaar functie.

Nieuwe bijgebouwen kennen een maximale bouwzone op het zij- en achtererf. Deze ligt maximaal elf meter vanuit de zijgevels van het hoofdgebouw en twintig meter vanuit de achtergevel. Er is een minimum afstand van vijf meter tussen hoofdgebouw en bijgebouw. In de erfgrens in de bouwzone valt dient op deze grens gebouwd te worden. Bouwen op het voorerf is niet toegestaan. De regels voor bijgebouwen zijn ook hier van toepassing.

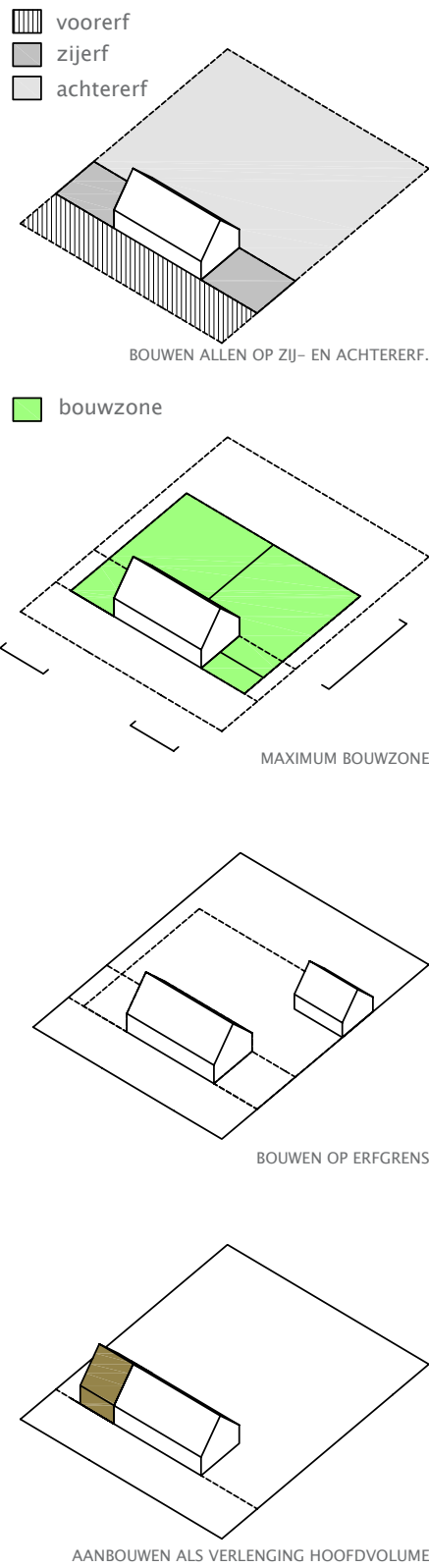
De kavels van de bestaande bebouwing in dit gedeelte van het plangebied maken onderdeel uit van het landschapspark. De kavels hebben een groene uitstraling naar alle kanten. Óf ze hebben een open kavelscheiding, waardoor zij onderdeel uitmaken van het landschap, óf ze zijn voorzien van een haag met een maximale hoogte van 1,2 meter.



BESTAANDE BEBOUWING OP BOUWVELDEN

De bestaande bebouwing op de nieuwe bouwvelden wordt onderdeel van 'het nieuwe dorp'. De kavels zijn dan ook onderdeel van het bouwveld, regels voor erfgrenzen zijn hier van toepassing.

Een uitbreiding van bestaande bebouwingen is mogelijk tot een maximum van 30% van het bebouwde kaveloppervlakte. Nieuwe aan- en bijgebouwen kennen een maximale bouwzone op zij- en achtererf. Deze ligt maximaal elf meter, gemeten vanuit de zijgevels van het hoofdgebouw en twintig meter vanuit de achtergevel. Bouwen op het voorerf is niet toegestaan. De algemene regels voor bijgebouwen zijn ook hier van toepassing. Er is een minimum afstand van vijf meter tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Valt de erfgrens in de bouwzone dan dient op de grens gebouwd te worden, tenzij dit het woongenot van een bestaande bebouwing van een aangrenzend kavel belemmert. Aanbouwen aan het hoofdgebouw zijn alleen toegestaan als verlenging van het hoofdvolume.



MATERIAAL EN GEVEL

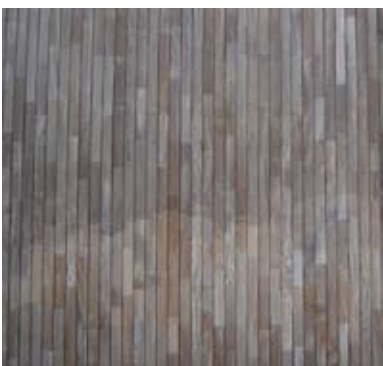
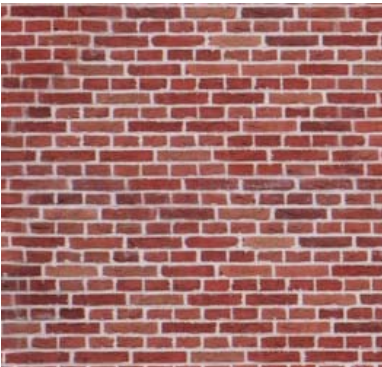
Er bestaat de behoefde om in de architectuur te refereren aan de genius loci van Nuenen en tegelijkertijd de ambities en sfeer van Nuenen–West als nieuwe wijk van Nuenen vorm te geven.

De Oost-Brabantse boerderijen worden gekenmerkt door het gebruik van aardse materialen (voornamelijk metselwerk) en aardse kleuren. Opvallend zijn ook de donkergroene luiken, de licht gekleurde kozijnen, de subtiele goot en de vaak in natuurstenen uitgevoerde plint.

Het, regionaal getinte, dorpse karakter van de nieuwe bebouwing wordt waargemaakt door de toepassing van natuurlijke materialen in aardse kleuren. Een hoogwaardige kwaliteit van materiaal en afwerking is een noodzaak. De keuze van materialen en kleuren en wijze van detaillering zijn zwaarwegende factoren. Kunststof kozijnen, onbehandeld beton en metselwerk in lichte tinten (zoals roze en geel) zijn uitgesloten. Kleipannen en riet als dakbedekking, houten of stalen kozijnen (subtiel gedetailleerd), donker metselwerk, natuursteen en hout als gevelbekleding, zijn bijvoorbeeld wel zeer geschikt.

De geveluitsparingen kunnen aansluiten op de landelijke typologieën bijvoorbeeld in een uitvoering als hoog raam, gebogen poort, stalraam of deur met bovenlicht. De geveluitsparingen liggen uitsluitend in de gevel of dakvlak. Dakgoten (zink) en daklijsten moeten subtiel uitgewerkt zijn.

Zonnepanelen, zowel voor warmteopwekking als voor de opwekking van electriciteit, dienen binnen het vlak van het dak, in of direct op het dakvlak, en met dezelfde hellingshoek als het dakvlak geplaatst te worden.

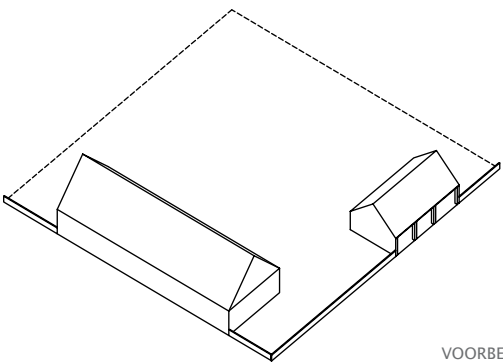
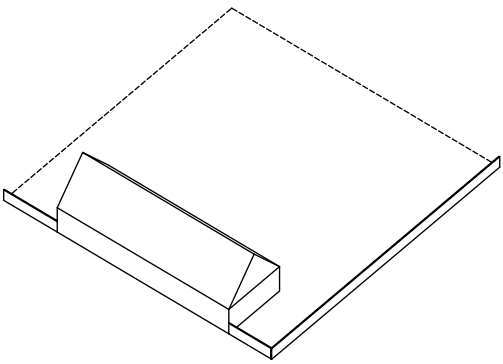
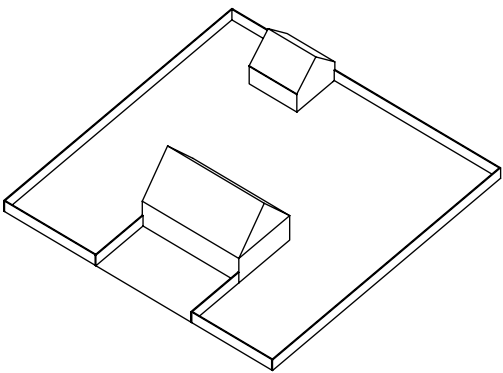
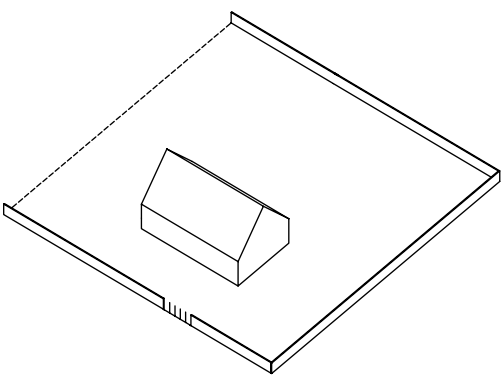


REFERENTIEMATERIALEN IN AARDSE KLEUREN

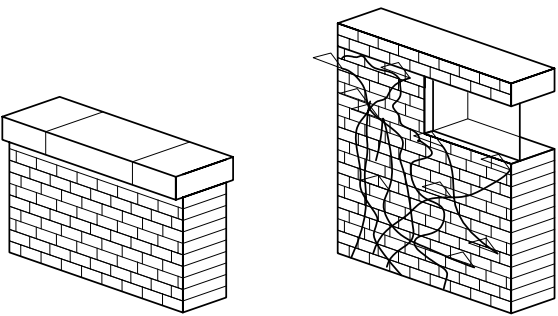
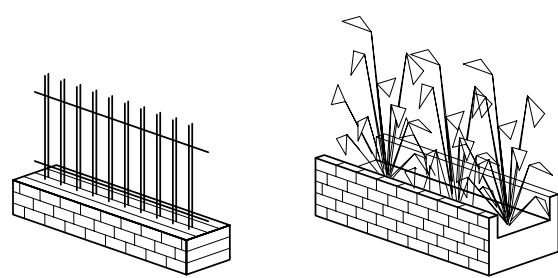


ERFAFSCHIEDING HOGE DICHTHEID

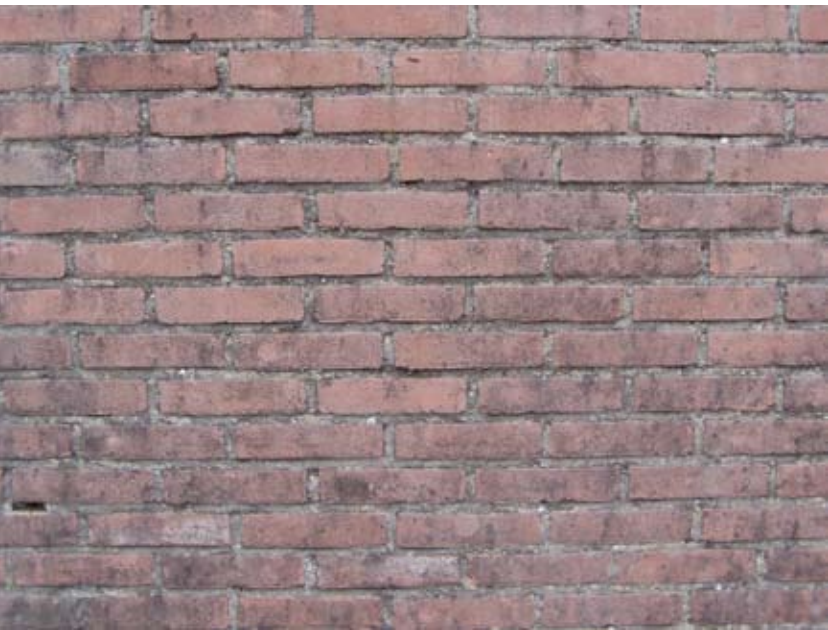
De erfafscheidings in gebieden met een hogere dichtheid worden gevormd door muurtjes van dieprode gebakken metselsteen. Zij ondersteunen het dorpse karakter van de bouwvelden en vormen een geheel met de hoofd- en bijgebouwen. Deze muren kunnen allerlei hoogtes (tot een maximum van twee meter) en uitvoeringen aannemen. Tussen de kavels en aan de erven zijn ook hagen of open erfafscheidings mogelijk.



VOORBEELDEN BEBOUWING EN ERFAFSCHIEDINGEN



VOORBEELDEN MUURTJES



DIEPRODE GEBAKKEN METSELSTEEN



VOORBEELDEN ERFSCHIEDING HOGE DICHTHEID

ERFAFSCHIEDING LAGE DICHTHEID

De erfafscheidningen op bouwvelden met een lage dichtheid en rondom de oude linten vormen een belangrijke rol in de overgang tussen bebouwd gebied en het park. Door de directe relatie met het park (de groene wiggen) en de grote rol die het groen, van zowel de openbare ruimte als de privé-tuinen in het beeld van deze buurt moet spelen, is de relatie tussen gebouw en openbare ruimte van groot belang. Kavels en erfafscheidningen zijn daarom ook een onderdeel van het landschap en het ecologische perspectief van de buurt. Alle erfafscheidningen in gebieden met een lagere dichtheid wordt daarom gevormd door hagen of blijven open.

De hagen hebben een maximale hoogte van twee meter. Indien de erfafscheiding onderdeel van een oriëntatierand of buurtplein is wordt een maximale hoogte van 1,20 meter toegepast.

Hagen kunnen uit een verschillende inheemse planten bestaan, zoals bijvoorbeeld meidoorn, sleedoorn, ligustrum vulgare of veldesdoorn.

BEPLANTINGSSOORTEN VOOR HAGEN



VELDESDOORN



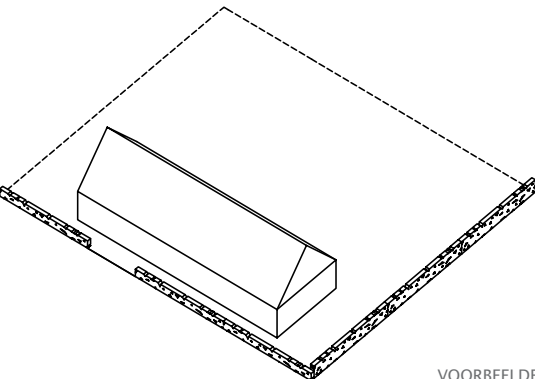
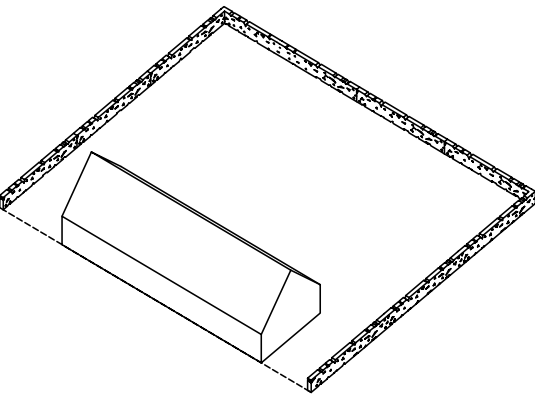
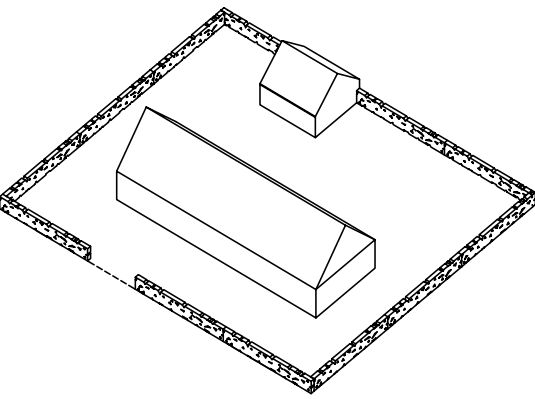
MEIDOORN



GEWONE LIGUSTER



SLEEDOORN



VOORBEELDEN BEBOUWING EN ERFAFSCHIEDINGEN



VOORBEELDEN ERFAFSCHIEDING LAGE DICHTHEID



06. PROEFVERKAVELING

CONCEPT

Om alle beschreven regels uit te proberen is er door Juurlink [+] Geluk een proefverkaveling gemaakt voor een bouwveld met een hoge dichtheid én een bouwveld met een lage dichtheid. Deze kan als illustratie van beeldkwaliteitplan en als voorbeeld voor de verdere uitwerking dienen.

Zoals het Finse voorbeeld van een organisch gegroeid dorp laat zien, kent deze vorm van groei belangrijke beeldvormende kenmerken. Met het bouwen op de erfgrans, de stevige, herkenbare openbare ruimtes en hoofdwegen en de lossere, minder dicht bebouwde achterkant. Ook de architectuur speelt een belangrijke rol: de huizen zijn allemaal verschillend, maar kennen wel hetzelfde materiaal en één kleurenspectrum. Erfscheidingen, hoofd- en bijgebouwen vormen één geheel.

De uitdaging van het verkavelen en inrichten van de bouwvelden ligt in het opnieuw uitvinden van de dorpse typologie en reproductie van een dorpse organisch gegroeid sfeer, in een relatief korte tijd.

In de studie zijn vijf ontwerpstappen toegepast die tot de proefverkaveling leiden. Bouwvelden, omsloten van de op bestemmingsplanniveau aangelegde straten worden onverdeeld in erven door het toepassen van de recreatieve routes. Door het verdere plaatsen van accenten ontstaan de dorpsstraten en –pleinen. Zij vormen de hoofdontsluiting en de formele kant van de woonerven.

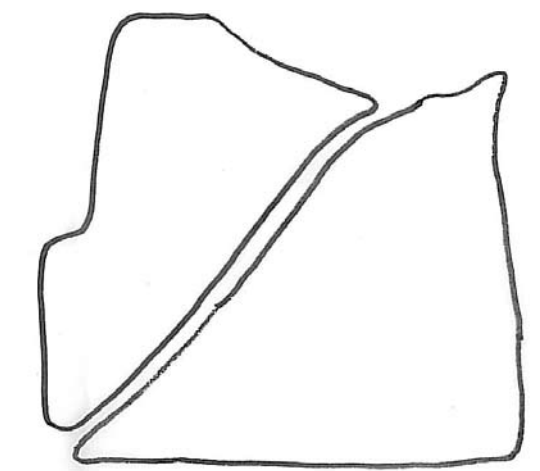
Het grootste gedeelte van de bebouwing komt aan de randen van deze erven te liggen. Rond een dorpsplein en langs de dorpsstraten komt de bebouwing op de erfgrans te staan zodat straat en plein een herkenbare structuur vormen.

Door het aanleggen van de ontsluiting, het parkeren en het verkavelen ontstaan er de informele erven aan de achterkant van de bebouwing. Deze erven vormen een informele restruimte. Zij kennen een veelvoud aan kleine verbindingen met de dorpsstraten.

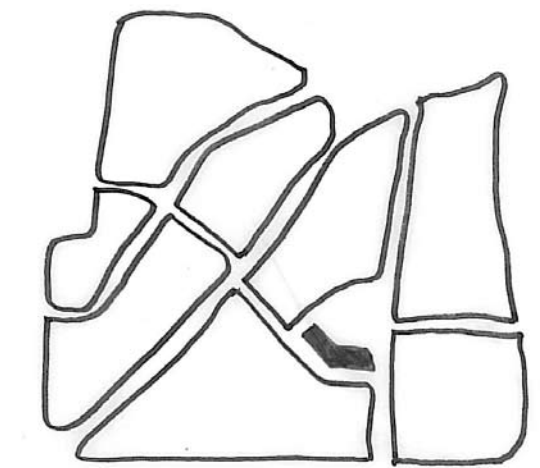
Door het verder plaatsen van enkele huizen op het erf krijgen deze achterommetjes alsnog een waardering als belangrijk onderdeel van het dorpse weefsel en een eigen aantrekkelijke identiteit.



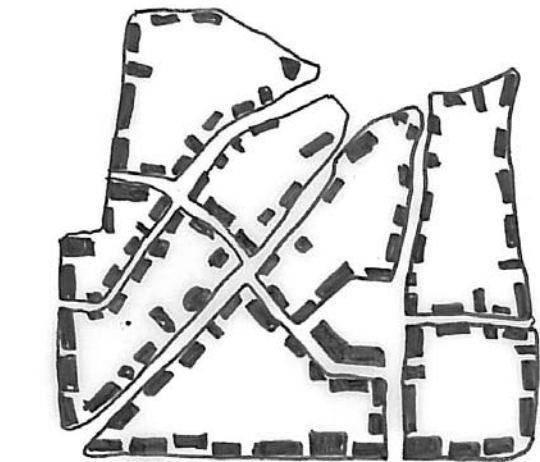
MAQUETTEFOTO PROEFVERKAVELING HOGE DICHTHEID



01 BOUWVELDEN



02 STRATEN + ACCENT



03 HUIZEN AAN RANDEN

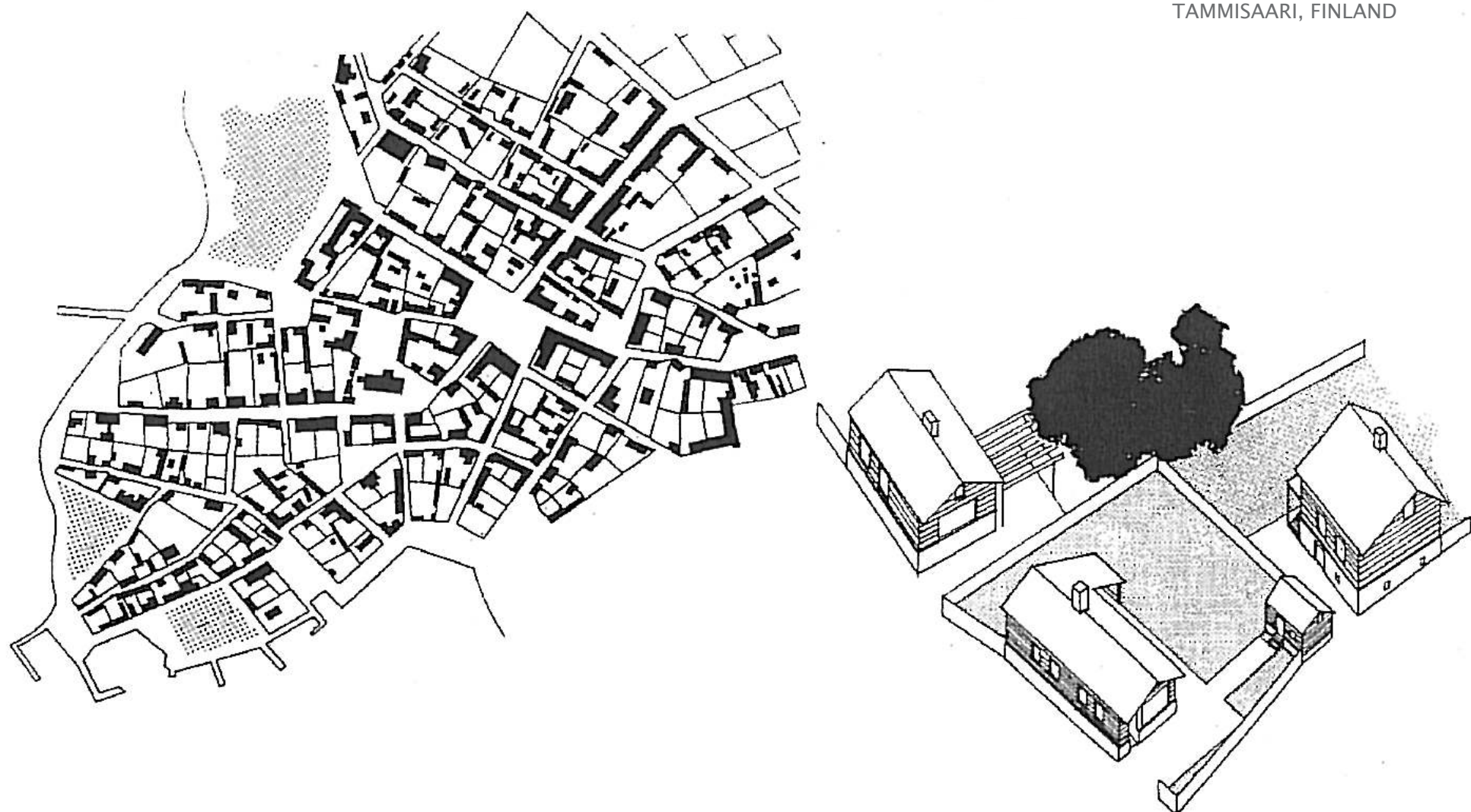


04 ERFONTSLUITING



05 HUIZEN OP ERF

TAMMISAARI, FINLAND



HOGE DICHTHEID
BOUWVELD A1

A1: 6.84 Ha x 34 = 232 WONINGEN

37% SOCIAAL = 86 WON., 63% VRIJE SECTOR = 146 WON.

APPARTEMENTEN:	62 WONINGEN
RIJWONINGEN:	95 WONINGEN
2-1 KAP:	50 WONINGEN
VRIJSTAAND:	25 WONINGEN

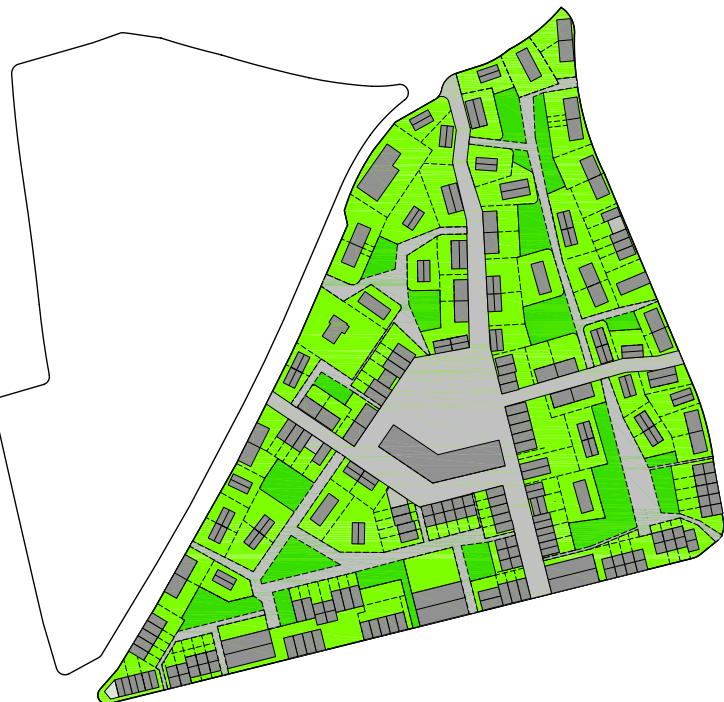
GRONDGEBONDEN:	195 WONINGEN = 84%
NIET GRONDGEBONDEN:	37 WONINGEN = 16%



PROGRAMMA EN PROEFVERKAVELING



VERKAVELING

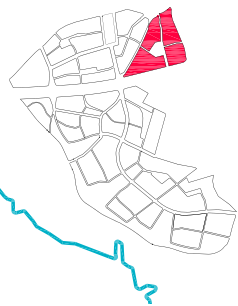


RUIMTEGEBRUIK

UITGIFTE KAVELS:	42734 M²	= 61%
UITGIFTE VVE:	5190M²	= 7%
BESTAANDE KAVELS:	2670 M²	= 4%
OPENBAAR:	16424 M²	= 28%

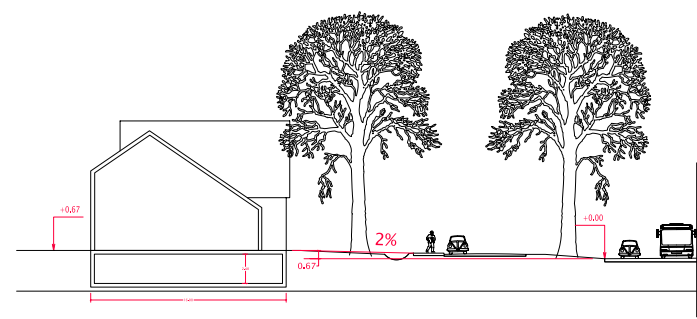


MASSAPLAN

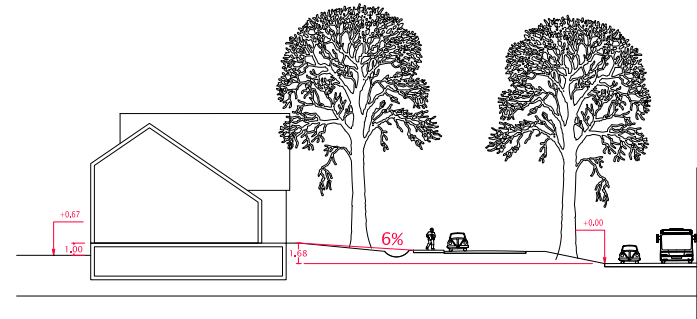


MAQUETTEFOTO PROEFVERKAVELING BOUWVELD A1

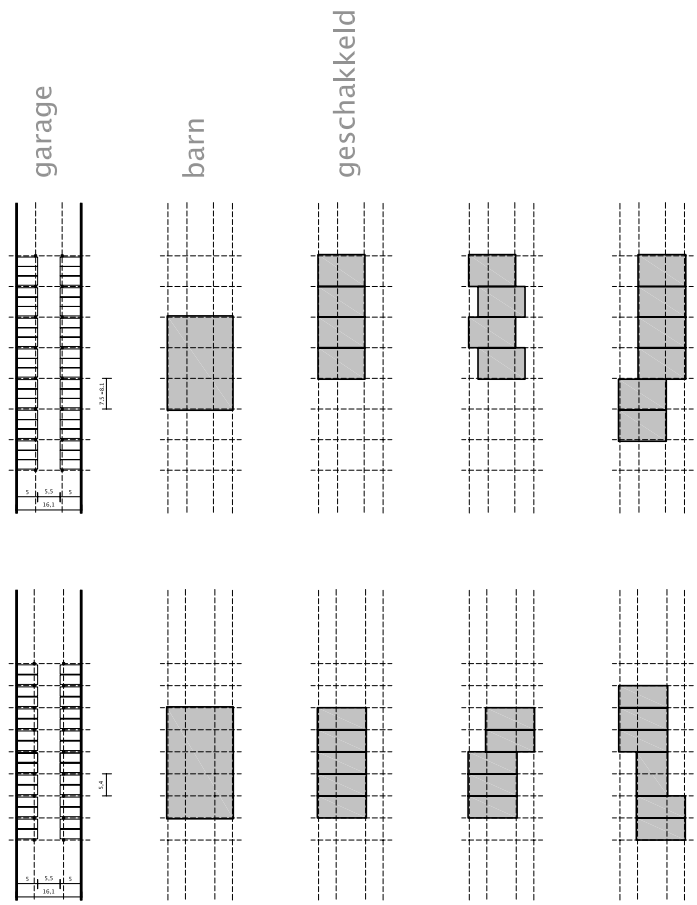




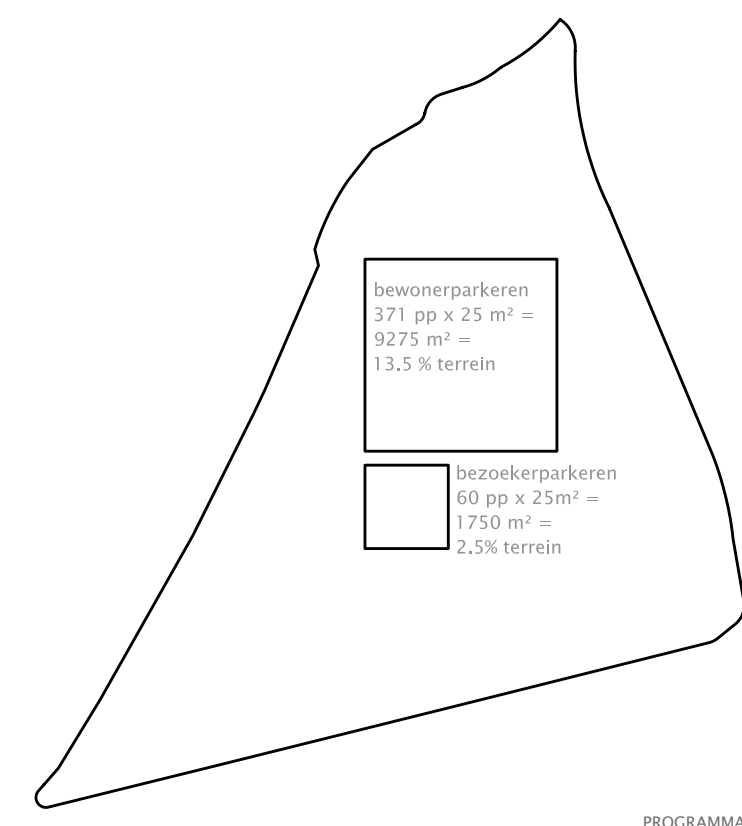
DOORSNEDE EUROPALAAN MET PARKEERGARAGE VERDIEPT



DOORSNEDE EUROPALAAN MET PARKEERGARAGE HALFVERDIEPT



PARKEREN



PROGRAMMA

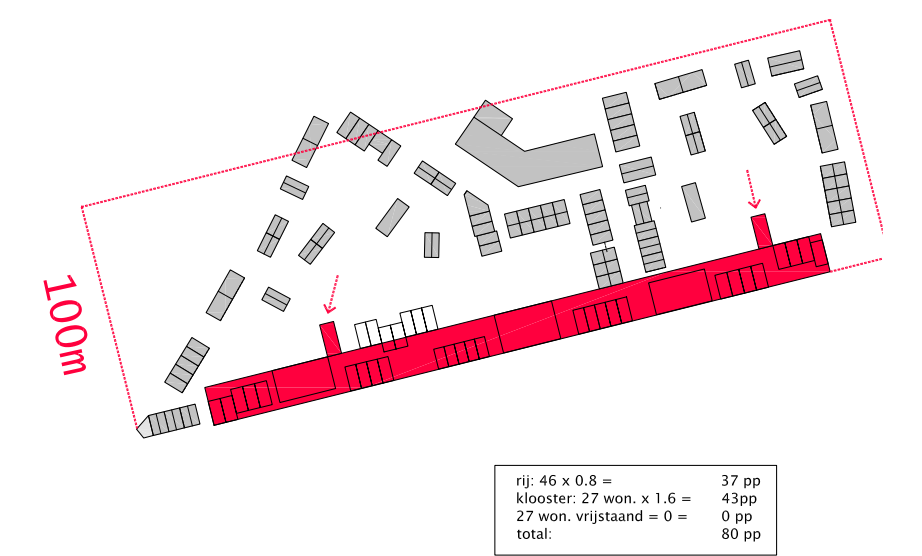
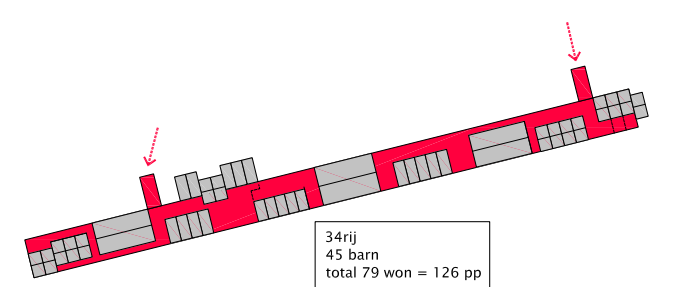


PARKEREN BEZOEKERS
60parkeerplaatsen x 25m² =
1750 m² = 2.5% terrein

CAPACITEIT GARAGE
6000 m² / 30m² = 200 parkeerplaatsen



A1: LOOPAFSTAND



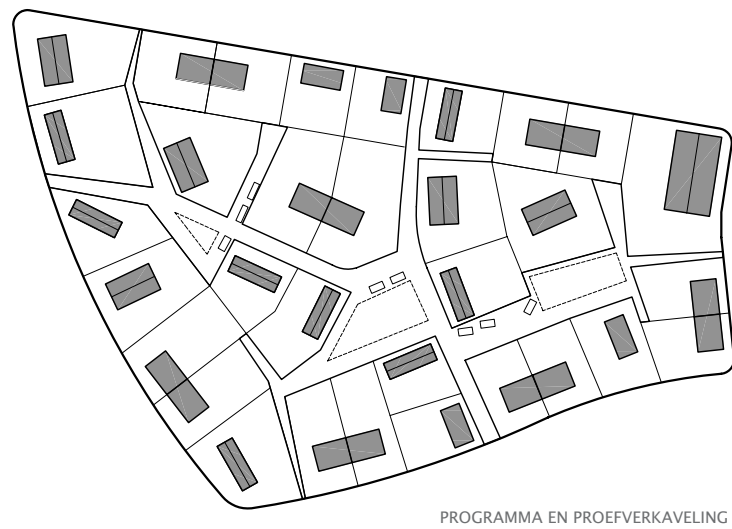
LAGE DICHTHEID B2

B2: 2.97 Ha x 12 = 35 WONINGEN

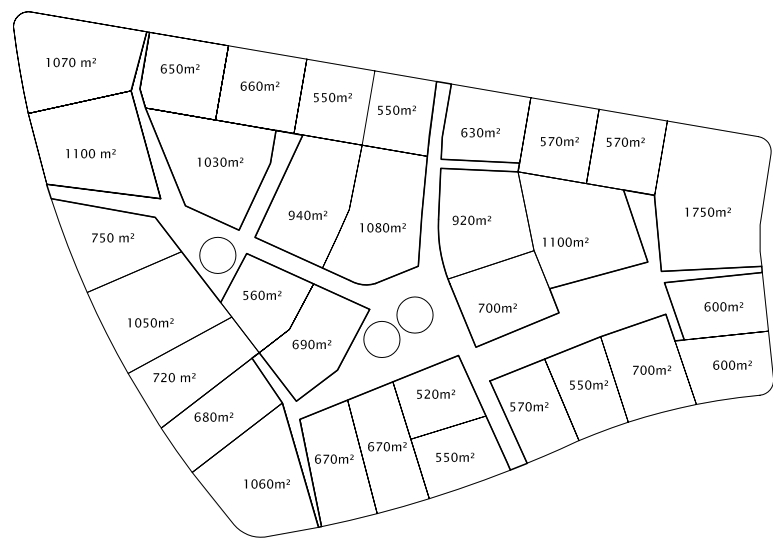
100% VRIJE SECTOR = 35 WON.

1 BARN: 6 WONINGEN
EGW + 2-1 KAP: 29 WONINGEN

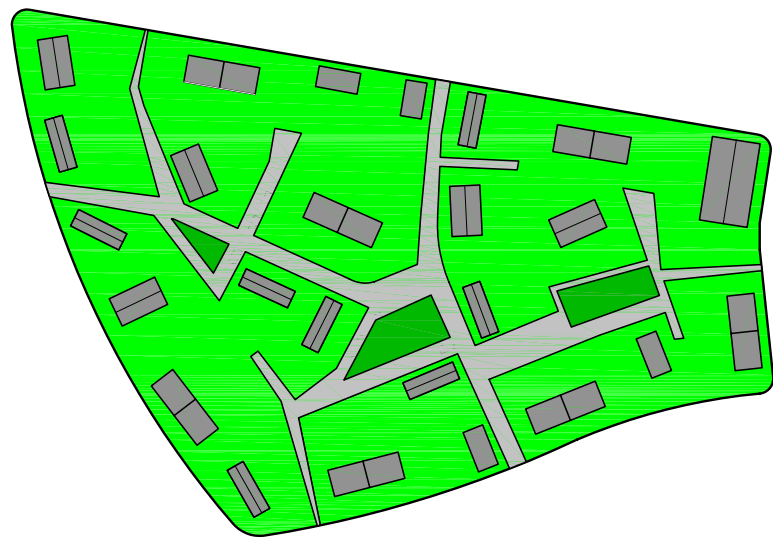
80% UITGIFTE = 2.28 Ha = 650M² PER WONING



PROGRAMMA EN PROEFVERKAVELING

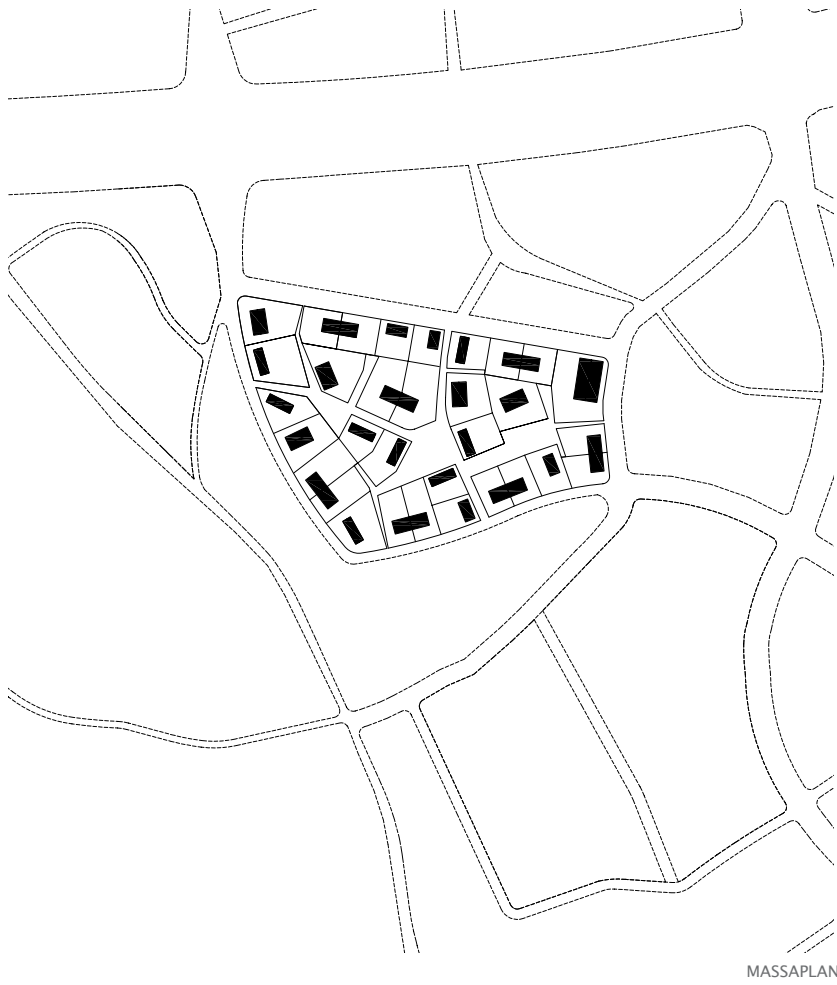


VERKAVELING

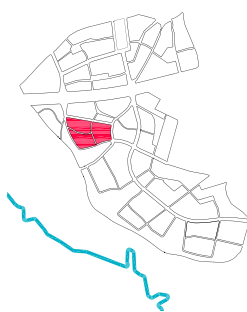


RUIMTEGEBRUIK

UITGIFTE KAVELS:	24740 M²	= 83%
OPENBAAR:	4970 M²	= 17%
BEBOUWD:	4100 M²	= 14%
TOTAAL:	29710 M²	= 100%



MASSAPLAN



MAQUETTEFOTO PROEFVERKAVELING BOUWVELD B2



08. COLOFON

OPDRACHTGEVER	Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten
PROJECTGROEP	Nuenen–West
SAMENSTELLING EN ONTWERP	Juurlink [+] Geluk bv Stedenbouw en Landschap Noordsingel 185 3035 ER Rotterdam Cor Geluk Huub Juurlink Alexandra Kern Mattijs Gevers Pedro Santos Claire Barriet de Garcia Franziska Meisel
IN SAMENWERKING MET	Gemeente Nuenen Berry Verlijdsdonk M.H. Meulders van Hees Jochem Kamp Bart Hillen Rob van Nuenen Ken Jeurissen Oranjewoud David van Dun Paul Kennes Casper Helmes Roelofs Advies en Ontwerp Peter Wonink DHV B.V. Ruimte en Mobiliteit Bjorn Hondelijk William van Genugten AWG Architecten Geerke Frederik Filip Delanghe

