

bestemmingsplan  
Nuenen-Noordwest  
gemeente  
Nuenen, Gerwen en Nederwetten

status: vastgesteld  
datum: 27 juni 2013  
NL.IMRO.0820.BPNuenenNoordwest-D001  
projectnummer: 244010  
adviseur: Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



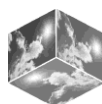
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



## Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4 Juridische planvorming	3
<b>2 Beleidskaders</b>	<b>4</b>
2.1 Planologische kaders	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.3 Provinciaal beleid	6
2.4 Regionaal beleid	11
2.5 Lokaal beleid	13
<b>3 Historie</b>	<b>19</b>
3.1 Ondergrond/geomorfologie	19
3.2 De ontstaansgeschiedenis	19
3.3 Cultuurhistorie/archeologie	19
<b>4 Ruimtelijke karakteristiek</b>	<b>21</b>
4.1 Ruimtelijke structuur	21
4.2 Ruimtelijke ontwikkeling	24
<b>5. Functionele karakteristiek</b>	<b>25</b>
5.1 Woongebied	25
5.2 Voorzieningen	25
5.3 Bedrijven	26
5.4 Groen en recreatie	26
<b>6 Verkeersstructuur</b>	<b>27</b>
6.1 Lokale ontsluitingsstructuur	27
6.2 Duurzaam Veilig	27
6.3 Langzaamverkeer	27
6.4 Openbaar vervoer	28
6.5 Parkeervoorzieningen	28
6.6 Gedenktekens	28
<b>7 Milieuaspecten</b>	<b>29</b>
7.1 Duurzaam bouwen	29
7.2 Bedrijven en milieuzonering	29
7.3 Geluidhinder	29
7.4 Bodem	30



7.5 Leidingen/energie	30
7.6 Externe veiligheid	31
7.7 Luchtkwaliteit	32
7.8 Geurhinder	34
<b>8 Waterhuishouding</b>	<b>35</b>
8.1 Beleid	35
8.2 Oppervlaktewater/grondwater	36
8.3 Riolering	38
<b>9 Juridische aspecten</b>	<b>39</b>
9.1 Vormgeving juridisch plan	39
9.2 Inhoud juridisch plan	39
9.3 Doelstellingen en planopzet	40
9.4 Functies algemeen	40
9.5 Bebouwing algemeen	40
9.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen	42
<b>10 Handhaving</b>	<b>47</b>
<b>11 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
<b>12 Inspraak en overleg</b>	<b>49</b>
12.1 Inspraak	49
12.2 Vooroverleg	49
<b>13 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen</b>	<b>51</b>





impressie plangebied

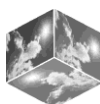
## 1 Inleiding

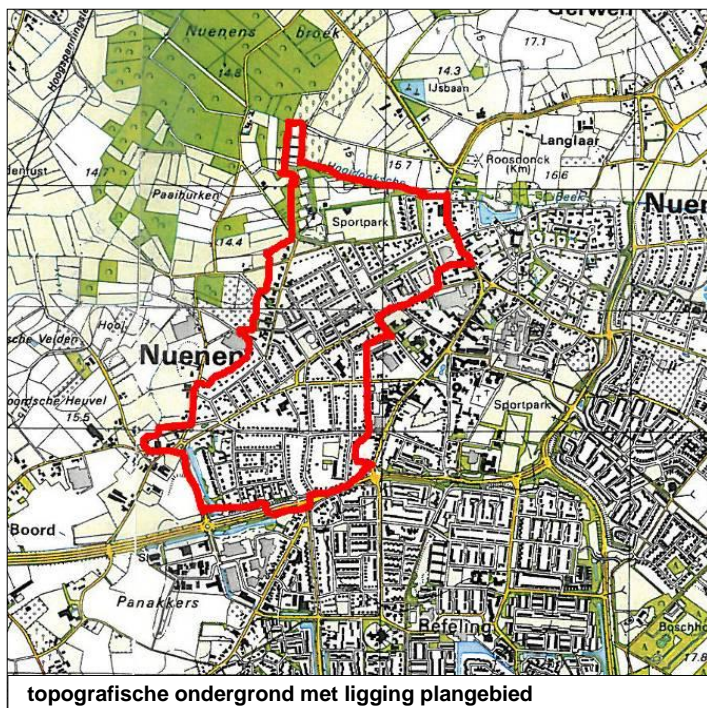
### 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft, om aan de wettelijke bepalingen voor herziening van bestemmingsplannen te voldoen, de afgelopen jaren nadrukkelijk werk gemaakt van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Dit heeft er toe geleid, dat nieuwe bestemmingsplannen zijn vastgesteld voor Nuenen-Zuid, Nuenen-Oost, Eeneind, Nederwetten, Gerwen en het Buitengebied. Nog op het programma om geactualiseerd te worden staan de bestemmingsplannen voor Nuenen-Centrum en Nuenen-Noordwest. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van het bestemmingsplan voor Nuenen-Noordwest.

Het te vervaardigen bestemmingsplan krijgt een beheersmatig karakter, maar zal voldoende flexibel zijn om in te kunnen spelen op te verwachten nieuwe ontwikkelingen. Ruimtebalansprojecten die reeds planologisch en juridisch verankerd zijn, worden in het bestemmingsplan meegenomen.

De recent geactualiseerde bestemmingsplannen vormen de basis en het uitgangspunt voor het te vervaardigen bestemmingsplan. De in deze bestemmingsplannen gehanteerde opbouw en systematiek dient daarbij nog wel vertaald te worden naar de sinds 1 juli 2008 wettelijk verplichte RO-standaarden, zoals de SVBP2008 en PRBP2008 (op het moment dat de 2012-versies hiervan van kracht worden en toepasbaar zijn, zullen deze verwerkt worden).





impressie plangebied



impressie plangebied

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft, zoals de naam van het bestemmingsplan al aangeeft, het noordwestelijke gedeelte van de kern Nuener. Het betreft het bestaande woongebied ten westen van het centrum van Nuener, inclusief het sportpark De Lissevoort. De uitbreiding Nuener-West maakt geen deel uit van het plangebied.

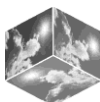
Globaal is het plangebied gelegen tussen de Hooidonksche Beek in het noorden en de Europalaan in het zuiden. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door het centrum van de kern Nuener, aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Nuener-Noordwest vigeert grotendeels het bestemmingsplan Nuener-West 1998. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 11 februari 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 6 juli 1999.

Daarnaast zijn vrijstellingsprocedures gevolgd voor de bouw van:

- 30 woningen aan de Claushof. De vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 30 maart 2007;
- een brede school en 14 appartementen aan het Andriesplein. De vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 8 augustus 2008;
- 11 woningen aan de Hendrikstraat. De vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 19 augustus 2008.



#### **1.4 Juridische planvorming**

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding. Op perceelsniveau is voor woningen en voorzieningen afzonderlijk aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners van de kern Nuenen ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Nuenen-Noordwest sluit daartoe qua regelgeving aan bij de eerder geactualiseerde bestemmingsplannen. Door de inmiddels van kracht zijnde SVBP en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is wel sprake van het gebruik van andere termen en formuleringen.



## 2 Beleidskaders

### 2.1 Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

### 2.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Nota Ruimte;
- Nota Belvedere;
- Verdrag van Malta.

#### 2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (VROM, 2006) beschrijft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Als het gaat om het plangebied van het bestemmingplan is voornamelijk de pijler 'bundeling van verstedelijking en economische activiteiten' van toepassing op het gebied. Door de nabije ligging ten opzichte van Eindhoven, alwaar de uitbreidingsmogelijkheden voor





woningen en economische activiteiten beperkt zijn, mogen omliggende kernen zoals Nuenen meer bouwen om aan de regionale woningvraag tegemoet te komen. Deze nieuwbouw dient, conform het bundelingsbeleid, zoveel mogelijk binnen de grenzen van het stedelijk gebied plaats te vinden, zonder dat daarbij de kwaliteit van de leefomgeving aangetast wordt. Binnen het plangebied zijn enkele locaties aanwezig waar door middel van herstructurering reeds nieuwe woningen zijn gerealiseerd.

Voorts heeft het bestemmingsplan, naast deze recente nieuwe ontwikkelingen, een beheersend karakter. Gezien het bovenstaande past het plan dan ook binnen de hoofdlijnen van beleid volgens de Nota Ruimte.

Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. De nota Ruimte dient als bron van beleidskaders welke in het besluit terugkomen.

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het bestaand bebouwd gebied van de kern Nuenen, zoals dat conform de AMvB Ruimte ook door de provincie Noord-Brabant is vastgelegd. Voor bestaand bebouwd gebied zijn in de AMvB Ruimte geen verdere bepalingen opgenomen.

### 2.2.2 *Nota Belvedere*

De doelstelling van de Nota Belvedere (OCW, VROM, LNV en V&W, 1999) is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. De overheid erkent daarmee dat cultuurhistorie een inspiratiebron kan zijn voor (landschaps) architectuur en ruimtelijk ontwerp, waardoor tevens de positie van het cultuurhistorisch erfgoed wordt versterkt. Erkend wordt dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat. Er moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Er moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken worden gezocht, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota heeft niet de status van een wet, maar moet worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpgegevens en ruimtelijke plannen.

Het plangebied grenst aan Belvederegebied Dommeldal. Dit gebied kent een hoge cultuurhistorische waarde en bevat diverse archeologische monumenten van nationaal belang. Hoewel de Nota Belvedere derhalve geen directe betekenis heeft voor het plangebied, kan het wel zijn dat er op lagere schaalniveaus belangrijke cultuurhistorische elementen en waarden aanwezig zijn. Dit komt later terug bij de provinciale en lokale beleidskaders.



Gezien het feit dat het bestemmingsplan een beheersmatig karakter heeft, worden nieuwe ontwikkelingen uitgesloten. Derhalve vormt het plan geen bedreiging voor cultuurhistorische waardevolle elementen of vice versa.

### 2.2.3 *Wet op de Archeologische monumentenzorg*

Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het verdrag is door Nederland vastgelegd in de wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Uitgangspunt van de regeling is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
- tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.
- de verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bescherming van het archeologische erfgoed zijn geen veranderingen voorzien. Gezien het bovenstaande is thans het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bij toekomstige uitbreiding van bebouwing of het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die ingrijpen in de bodem, kan dit wel het geval zijn.

## 2.3 Provinciaal beleid

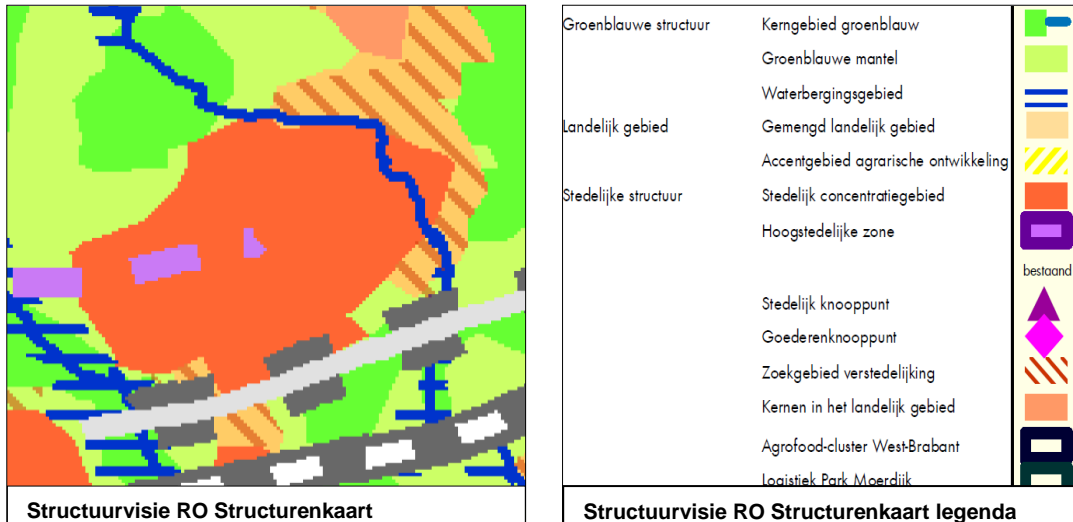
Op provinciaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant;
- Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven;
- Verordening Ruimte.

### 2.3.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Structuurvisie RO)*

De Structuurvisie RO (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.





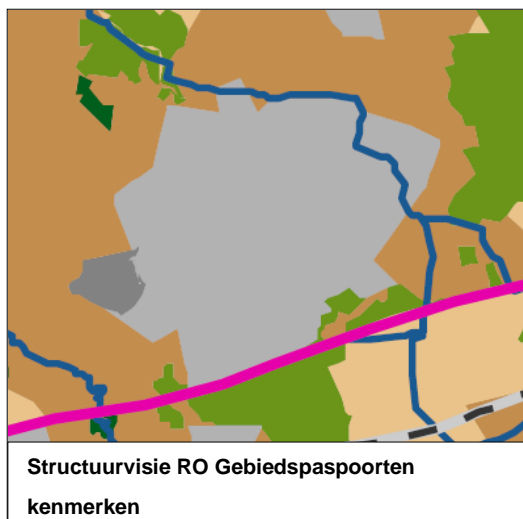
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.





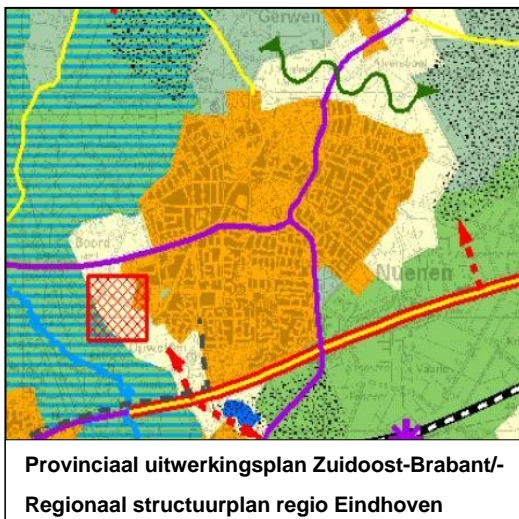
Nuenen is binnen de Structuurvisie RO aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Binnen deze gebieden moet het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen worden. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. De inzet richt zich met name op het versnellen van de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. De provincie ondersteunt gemeenten bij de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.

Op de kaart gebiedspaspoorten (kenmerken) is Nuenen gelegen binnen de aanduidingen 'Bebouwing' en 'Bedrijventerrein'. Dit is conform het huidige en toekomstige gebruik. Hier zijn geen wijzigingen voorzien. Op de kaart gebiedspaspoorten (ambities) is westelijk van Nuenen sprake van 'versterking bekenlandschap', terwijl Nuenen zelf deel uitmaakt van de 'geledingszone' tussen Eindhoven en Helmond.

### *2.3.2 Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/ Regionaal Structuurplan regio Eindhoven*

De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft in 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in 2005 het herziene Regionaal Structuurplan regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben ze, op basis van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven, een Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld als uitwerking van het Streekplan 2002. Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie Noord-Brabant zijn deze beide nagenoeg identieke plannen in één boekwerk samengevoegd.



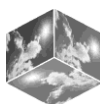


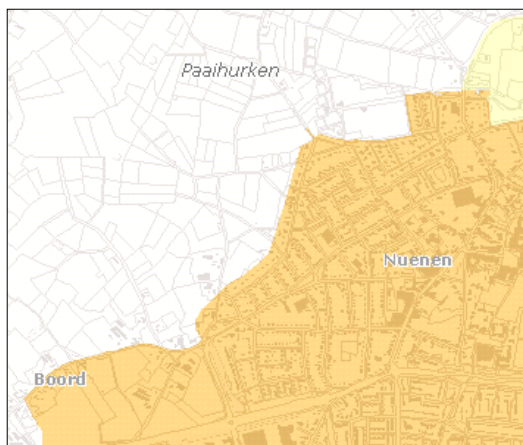
Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is voor de periode tot 2015 zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling.

Met het in werkingtreden van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het RSP zijn formele status verliezen. De regio blijft het RSP echter wel hanteren als kader voor haar ruimtelijk beleid. De regio heeft er voor gekozen om de uitwerking van het Regionaal Structuurplan verder inhoud te geven en uit te werken in diverse integrale gebiedsontwikkelingen. Het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant heeft haar status met het vaststellen van de Structuurvisie RO verloren.

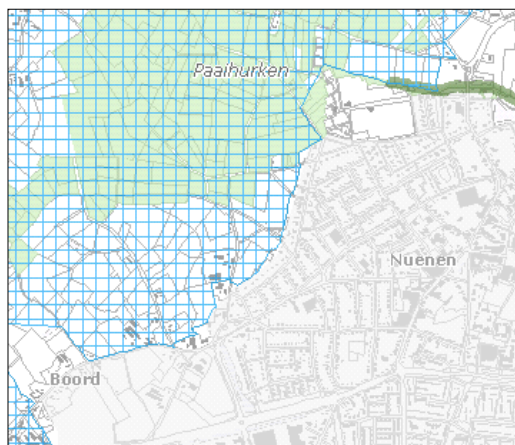
Het uitwerkingsplan maakt onderscheid in stedelijk en landelijk gebied. De kern Nuenen maakt deel uit van het stedelijk gebied. Hier is het beleid gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.

Een groot deel van het plangebied is omsloten door bestaand stedelijk gebied of stedelijk gebied waar op korte termijn begonnen zal worden met stedelijke ontwikkelingen (Nuenen-West). Ten westen van het plangebied is de omgeving aangeduid als beekdalsysteemontwikkeling. Hier zullen in de beekdalen ontwikkelingen met betrekking tot het watersysteem, de natuur, het landschap en extensieve vormen van recreatie plaatsvinden, al dan niet in samenhang met aangrenzende stedelijke ontwikkelingen.





**Verordening Ruimte,  
stedelijk gebied**



**Verordening Ruimte,  
ecologische hoofdstructuur**

### 2.3.3 Verordening Ruimte 2012

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen.

De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen, die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, en regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten reeds in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De Verordening Ruimte (2010) is in twee fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van groot-schalige bedrijvigheid. In de tweede fase komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt- wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen (zoals kloosters) in het buitengebied.

De verordening ruimte wordt verbeeld middels kaarten, onder anderen de kaarten Stedelijke ontwikkeling, Natuur en landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied wordt aangeduid als bestaand stedelijk gebied binnen een stedelijke regio. Binnen deze regio staat concentratie van verstedelijking centraal. Dit betekent dat nieuwe woningbouw zoveel mogelijk binnen dit bestaande stedelijke gebied gerealiseerd dient te worden. Inbreiding en herstructurering, maar ook meervoudig ruimtegebruik, spelen hierbij een belangrijke rol.



Voorts wordt een deel van het plangebied op de kaart Natuur en landschap aangeduid als ecologische hoofdstructuur (EHS). Bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de betreffende gebieden is hier aan de orde. Daartoe wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen, die beperking stelt aan de bouwmogelijkheden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Een deel van het plangebied is ook gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone. Dit zoekgebied met een breedte van 25 m is bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone. Beperkingen aan bouwmogelijkheden en ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten zijn hier aan de orde. Het zoekgebied wordt in het bestemmingsplan eveneens onder de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' gebracht.

Op dezelfde kaart zijn ook delen van het plangebied aangeduid als attentiegebied ehs. Dit houdt in dat hier geen bestemmingen geoorloofd zijn welke een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding binnen het gebied. Het bestemmingsplan dient dan ook regels te stellen met betrekking tot onder andere ontgroning, het aanleggen van verharde oppervlakten, het verlagen van de waterstand en het aanleggen van drainage. In het bestemmingsplan wordt hiervoor de gebiedsaanduiding 'attentiegebied ehs' opgenomen.

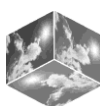
Tot slot zijn ook delen van het plangebied aangeduid als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Binnen dit zoekgebied dienen regels gesteld te worden om te voorkomen dat het zoekgebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Ook hier gelden beperkingen ten aanzien van bebouwing, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten en het ophogen van gronden. In het bestemmingsplan wordt hiervoor de gebiedsaanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' opgenomen.

Op de kaart Cultuurhistorie is als laatste nog het 'aardkundig waardevol gebied' weergegeven. Een bestemmingsplan dient hier mede te strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In het bestemmingsplan wordt hiervoor de gebiedsaanduiding 'aardkundig waardevol gebied' opgenomen.

## **2.4 Regionaal beleid**

Op regionaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Regionaal woningbouwprogramma;
- Waterbeheerplan 2010-2015, Krachtig water.



#### 2.4.1 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 is in 2009 opgesteld. In het programma is de taakstelling op woningbouwgebied (kwantitatief en kwalitatief) vastgelegd voor onder meer het stedelijk gebied, waartoe ook de gemeente Nuenen behoort.

Het op het Regionaal woningbouwprogramma gebaseerde gemeentelijke bouwprogramma laat geen grote nieuwe toevoegingen op het gebied van woningbouw meer toe. Ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties binnen het plangebied van Nuenen Noordwest is niet aan de orde.

#### 2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015, Krachtig water

In 2009 heeft waterschap De Dommel een waterbeheerplan opgesteld teneinde de waterhuishouding binnen het gebied beter te reguleren. Het plan is afgestemd op de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Waterplan en de Stroomgebiedsbeheerplan Maas. Tevens vervangt deze de Strategische Nota 2006-2009 'Waterwerk in uitvoering' en het voorgaande waterbeheerplan 2001-2004 'Door water gedreven'.

Het waterbeheerplan 2010-2015 is opgedeeld in zes thema's:

- a) Droge voeten: Gestuurde waterberging, tegengaan wateroverlast;
- b) Voldoende water: Tegengaan verdroging;
- c) Natuurlijk water: Natuurlijk inrichten en beheren watergangen;
- d) Schoon water: Zorgen voor schoon water;
- e) Schone waterbodems: Aanpakken vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- f) Mooi water: Vergroten waarde van het water voor de mens bij inrichtingsprojecten.

Doordat het bestemmingsplan bestaand stedelijk gebied betreft, hebben alleen de thema's 'Droge voeten' en 'Schoon water' concreet betrekking op het plangebied. Het voorkomen van wateroverlast heeft een hoge prioriteit bij het waterschap, met name in bebouwd gebied met veel verharde oppervlakten en kwetsbare natuurgebieden. Gestuurde waterbergingengebieden moeten ervoor zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat binnen deze gebieden.

Het andere doel, 'Schoon water', kan onder andere bewerkstelligd worden door rioleringen en rioolwaterzuiveringen aan te passen. Daarnaast is het van groot belang dat er bron- en effectgerichte maatregelen genomen worden teneinde het water schoon te houden.





## 2.5 Lokaal beleid

Op lokaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie Nuenen;
- Woonvisie 2005+;
- Waterplan;
- Verkeersstructuurplan;
- Groenstructuurplan;
- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Nuenen c.a..

### 2.5.1 *Structuurvisie Nuenen c.a.*

De gemeente Nuenen is een bruisende gemeente, waar burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen veel initiatieven ontplooiën. Om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden werkt de gemeente Nuenen aan een groot aantal belangrijke ruimtelijke plannen met grote gevolgen voor de ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente. Samenhangend met deze plannen heeft de gemeente een aantal beleidsstukken opgesteld, zoals de Toekomstvisie uit 2006. Daarnaast is Nuenen bezig met enkele thematische en gebiedsgerichte beleidsstukken, waarvan onder ander het Verkeersstructuurplan een resultaat is.

Om te voorkomen dat binnen de hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt, heeft de gemeente besloten het geheel samen te brengen in één kaderstellend beleidsdocument de Structuurvisie voor Nuenen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de verplichting als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het document legt de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vast en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.

In een Structuurvisie formuleert de overheid haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft inzicht in de wijze waarop deze tot uitvoering worden gebracht. De volgende stappen dienen hiervoor te worden doorlopen:

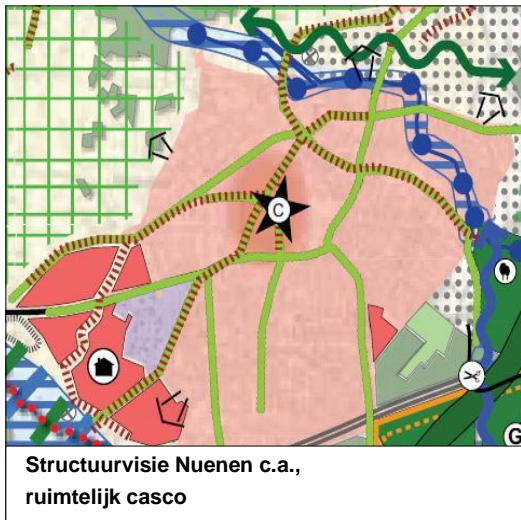
- opstellen van een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco);
- vaststellen van een ruimtelijk-functioneel programma voor de middellange en korte termijn;
- ontwerpen van een ontwikkelingsplan voor de korte termijn;
- beschrijven van een uitvoeringsplan voor de korte termijn.

Binnen het ruimtelijke casco worden voor het plangebied de volgende elementen aangehaald:

#### *Bestaand bebouwd gebied*

De komende jaren zullen er in Nuenen nog veel ontwikkelingen gaan plaatsvinden om aan de behoefte naar woningen en voorzieningen te voldoen. Uitgangspunt hierbij is dat deze vraag in eerste instantie zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied opgelost moet worden, om zo het platteland te beschermen.





Het is hierbij echter wel van groot belang dat de aanwezige groenstructuren niet uit de kern verdwijnen. Omdat zowel het buitengebied als groenstructuren binnen de bebouwde kom beschermd dienen te worden, moeten alternatieven worden gezocht met betrekking tot de ruimtelijke inrichting. Meervoudig ruimtegebruik, hogere bebouwing en hogere dichtheden kunnen hier soelaas bieden, zolang het dorpse karakter behouden blijft conform de discussienota 'Onderzoek naar hoger bouwen in de kern Nueneen'.

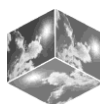
#### *Bebouwingslint*

Binnen het plangebied zijn enkele historische dorpslinten aanwezig. Deze linten zijn belangrijke structuurdragers op gemeenteniveau. De aangrenzende bebouwing is karakteristiek doordat het wisselende kenmerken vertoont. De voorzijde van de bebouwing kent dan ook een bijzonder welstandsniveau (zie Nota Welstand van de gemeente Nueneen). Het welstandbeleid schrijft hier voor om de oorspronkelijke diversiteit te behouden met de mogelijkheid om nieuwe elementen toe te voegen, mits deze passen binnen de bestaande context. Een versnipperd beeld moet tegengegaan worden door het versterken van de rooilijn en het vergroten van de samenhang in onder andere kleur- en materiaalgebruik.

#### *Groenstructuur in bebouwde kom*

Bij de toekomstige ontwikkelingen is het van groot belang dat de aanwezige groenstructuren behouden blijven. Hiervoor zijn een aantal doelstellingen opgenomen in structuurvisie:

- bewust omgaan met overgangen tussen dorp en buitengebied;
- balans tussen 'rood' en 'groen';
- landschapskarakteristiek opnemen in de wijk;
- historische structuur oppakken;
- herkenbare wijkstructuur realiseren;
- aantrekkelijke groenstructuur realiseren;
- ecologisch en cultureel groen benutten;
- volwaardige invulling groenstructuur bij inbreidingsplannen.



### *Doorzichten richting landschap*

Woningbouw en parkeren zorgen voor een verdichting van structuren en randen. Deze verdichting is niet goed voor de uitstraling van de kern en de groenbeleving van de inwoners. Daarom dienen doorzichten richting het landschap behouden en gerealiseerd te worden. Hiervoor zijn strategische plaatsen aangewezen, waar het groen een belangrijke plaats inneemt en goede doorzichten gecreëerd kunnen worden. Door diversiteit aan te brengen in beplantingen wordt de relatie van het doorzicht met het landschap versterkt en wordt het landschap als het ware de kern ingetrokken.

### *2.5.2 Woonvisie 2005+*

Nuenen heeft in de jaren voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie weinig nieuwbouw kunnen realiseren. Mede daardoor lag er voor de daarop volgende jaren een grote bouwopgave. De bouwproductie moest fors opgevoerd worden. Uitdrukkelijk is daarbij gekozen voor het behoud van kwaliteit, het vergroten van keuzemogelijkheden en mede daardoor een evenwichtigere opbouw van de bevolking. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar huisvesting van jongeren en senioren. Naast de prioriteit voor deze doelgroepen is er ook behoefte aan vernieuwende woonvormen waarin wonen wordt gecombineerd met zorg.

Tot en met 2029 is de woningbehoefte ca. 3200 woningen. De woonvisie is voor de gemeente het uitgangspunt voor aantallen en woningtypen. Daarom is in de Woonvisie 2005+ ook een uitvoeringsprogramma opgenomen. De woonvisie is voor de gemeente het kader om prioriteiten te stellen met betrekking tot te ontwikkelen locaties en daarop te realiseren woningbouw. Het totaal van 3.200 woningen wordt voor een groot deel gebouwd voor de lokale behoefte. Het andere deel wordt ingezet als gemeentelijke bijdrage aan de regionale woningvraag. Deze regionale opvang wordt gerealiseerd in en bij de kern Nuenen. De verdeling van het aantal woningen voor de lokale behoefte is gebaseerd op de natuurlijk aanwas van de betreffende kern.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nuenen Noordwest zijn geen woningbouwlocaties voorzien, die in de toekomst bij kunnen dragen aan de invulling van de geconstateerde woningbehoefte.

### *2.5.3 Waterplan*

De visie van de gemeente Nuenen, zoals die is vastgelegd in het Waterplan (Roelofs, 2008), is gericht op het op regionaal niveau verbeteren van het watersysteem, door het treffen van lokale maatregelen. Daarmee neemt de gemeente Nuenen haar verantwoordelijkheid, gelet op de ligging tussen waardevolle beken en natuurgebieden. De visie is vertaald naar een aantal eenvoudige basisprincipes:

- zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- als er toch waterverontreiniging voorkomt, dit op natuurlijke wijze reinigen voordat het water de beken en rivieren instroomt;
- beken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd.



Dit betekent dat er in en bij de kernen regenwater wordt geïnfiltreerd en tijdelijk geborgen (vastgehouden), zonder dat dit leidt tot overlast of schade. Infiltratie in de bodem leidt tevens tot verbetering van het grondwaterregiem. Dit draagt vervolgens weer bij aan het herstel van de van oudsher waardevolle kwelstromen, die de basis vormden voor het ontstaan van de natte natuurgebieden, zoals het Nuenens Broek, en de moeraszones langs de beeklopen. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie.

#### *2.5.4 Verkeersstructuurplan*

Het verkeersstructuurplan (DHV, 2008) van de gemeente Nuenen richt zich met name op de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern, te weten de Europalaan, Smits van Oyenlaan en A270. Met name de Europalaan kampt met een hoge verkeersintensiteit. Voor de weg is een maximale capaciteit gemeten van 25.000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel wordt deze grens ook bereikt. Met het oog op nieuwe ontwikkelingen zoals de realisatie van Nuenen-West is het dan ook belangrijk dat er maatregelen genomen worden om de intensiteit te verminderen of de capaciteit te vergroten.

In het verkeersstructuurplan worden vervolgens enkele maatregelen voorgesteld, voor zowel de korte als de (middel)lange termijn. Voorbeelden hiervan zijn het doseren van het verkeer, het beter benutten van de beschikbare capaciteit en het realiseren van nieuwe infrastructuur, zoals een randweg. Daarnaast is het ontwikkelen van hoogwaardig openbaar vervoer één van de speerpunten.

De effecten van deze maatregelen op het plangebied zijn onder andere de afname van sluijverkeer en een geringe afname van autogebruik.

#### *2.5.5 Groenstructuurplan Nuenen c.a.*

De huidige groenstructuur is geanalyseerd in het Groenstructuurplan Nuenen c.a. (BTL, 2007). Deze bestaat voor Nuenen-Noordwest (Panakkers, Eikenlaan, Lissevoort en Oranjewijk) uit de bomenrijen langs de hoofdontsluitingswegen en langs de historische wegenstructuur. Daarnaast is sprake van een diffuse overgang naar het buitengebied, door de aanwezigheid van bosjes, sportpark De Lissevoort en diverse doorzichten, wegen en paadjes die de wijk verbinden met het Nuenens Broek en het Dommeldal. De woonstraten kennen een rechtlijnige opzet en begeleiding door bomenrijen.

Verbetering van de groenstructuur kan beperkt blijven tot het versterken van het onderscheid tussen de bomenrijen langs de hoofdontsluitingswegen (hoofdstructuur modern) en die langs de historische wegenstructuur (hoofdstructuur historisch). De wijk kent verder reeds een heldere opzet, die door de volwassen laanbeplanting wordt benadrukt. De groenzones en kleinschalige groene inrichting van de dorpsrand dragen bij aan een aantrekkelijke woonomgeving met een goede gebruikskwaliteit.



#### *2.5.6 Bomenbeleidsplan gemeente Nuenen c.a.*

Het beleidsplan bomen voor de gemeente Nuenen c.a. heeft als doel het duurzaam instandhouden van een gezond en gevarieerd bomenbestand en boomstructuren die belangrijk zijn voor het straatbeeld en de oriëntatie.

Binnen het bomenbeleidsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de historische hoofdstructuur, de moderne hoofdstructuur, de structuur langs wijkontsluitingswegen en de invulling in de verschillende onderscheiden blokken (woon- en eventueel werkgebieden). Hiermee worden verschillende niveau's onderscheiden. De ecologische structuren, parken en de waardevolle en gelegenheidsbomen komen in deze verschillende niveau's voor. Voor het verankeren van deze structuren voor een duurzame instandhouding is het belangrijk deze op te nemen in andere beleidsplannen. Het belangrijkste plan hiervoor is het bestemmingsplan dat wordt gebruikt om aanvragen voor vergunningen te toetsen. Door de structuren en de waardevolle en gelegenheidsbomen op te nemen in de verschillende bestemmingsplannen, worden deze wezenlijke onderdelen van de boomstructuur dus beter beschermd.

#### *2.5.7 Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Nuenen c.a.*

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (SRE Milieudienst 2010) is geheel in lijn met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) en de daaraan gekoppelde stelselherziening voor de archeologische monumentenzorg.

Nuenen heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. De hoge akkers ten oosten van de beken de Dommel en de Kleine Dommel, en de akkers langs de Hooidonkse Beek hebben al vele archeologische vondsten opgeleverd. De meeste vindplaatsen dateren uit de IJzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen en verschaffen de nodige aanwijzingen voor politieke, religieuze en economische activiteiten die uitstijgen boven het niveau van "gewone" agrarische gemeenschappen. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van de woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Nuenen kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een flink aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Nuenen worden op de waarden- en verwachtingskaart daarnaast drie archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Het is het waard het resterende bestand aan archeologische vindplaatsen, op verantwoorde wijze te beheren, voor toekomstig onderzoek en generaties, maar wellicht kunnen de resten van het Nuenense verleden in de toekomst ook een belangrijke inspiratiebron gaan vormen voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de identiteit van de Nuenense gemeenschap.



Nuenen-Noordwest is overwegend aangeduid als vallende onder categorie 4a: gebied met middelhoge verwachting. Enkele kleinere gedeelten vallen onder categorie 3a of 3b: gebied met hoge verwachting, al dan niet met esdek. Daarnaast is er op enkele locaties sprake van categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting (bodem reeds verstoord). Voor de gebieden in categorie 3 en 4 dient een aanlegvergunning voor bodemin-grepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 respec-tievelijk 2500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 (0,5 m bij esdek) in het bestemmingsplan te wor-den opgenomen.

Op enkele percelen is sprake van een mogelijk verstoorde ondergrond. Bij archeologisch vooronderzoek dient daar de mate van bodemverstoring door middel van verkennend booronderzoek te worden vastgesteld.



## 3 Historie

### 3.1 Ondergrond/geomorfologie

De regio Eindhoven, waarvan Nuenen deel uitmaakt, ligt voor het merendeel binnen een relatief laag gelegen gebied, de zogenaamde Centrale Slenk. De enigszins golvende bodem is grotendeels gevormd tijdens het Pleistoceen en bestaat uit zand met plaatselijk dunne leemlagen, voornamelijk gesitueerd onder dekzanden. In de beekdalen is tijdens het Holoceen klei en leem afgezet en ontwikkelde zich verspreid in de dalen veen. Plaatselijk komen nog kleinschalige veen- en heiderelicten voor. De regio Eindhoven is in haar huidige verschijningsvorm globaal te dateren uit de periode 1300-1940, waarbij de oude ontginningen dateren uit de periode 1850-1940. De opvallend sterke verstedelijking in en rond Eindhoven en Helmond dateert voornamelijk uit de periode 1875-1965. Tot omstreeks 1850 heeft het gebied een grote continuïteit gekend. Vandaag de dag is de landschappelijke verscheidenheid, hoewel gefragmenteerd, herkenbaar gebleven, maar de explosieve groei van Eindhoven en Helmond heeft de regio in sterke mate versteend en domineert in ruimtelijk opzicht het gehele gebied.

### 3.2 De ontstaansgeschiedenis

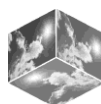
De nederzetting Nuenen stamt waarschijnlijk uit de Frankische tijd - 8<sup>e</sup> - 10<sup>e</sup> eeuw. Het historisch deel van Nuenen is ontstaan uit verschillende kernen – zoals Berg, Beekstraat en Refeling – die tezamen een tiendakkerdorp vormden met een gemeenschappelijke kerk. Het dorp Nuenen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

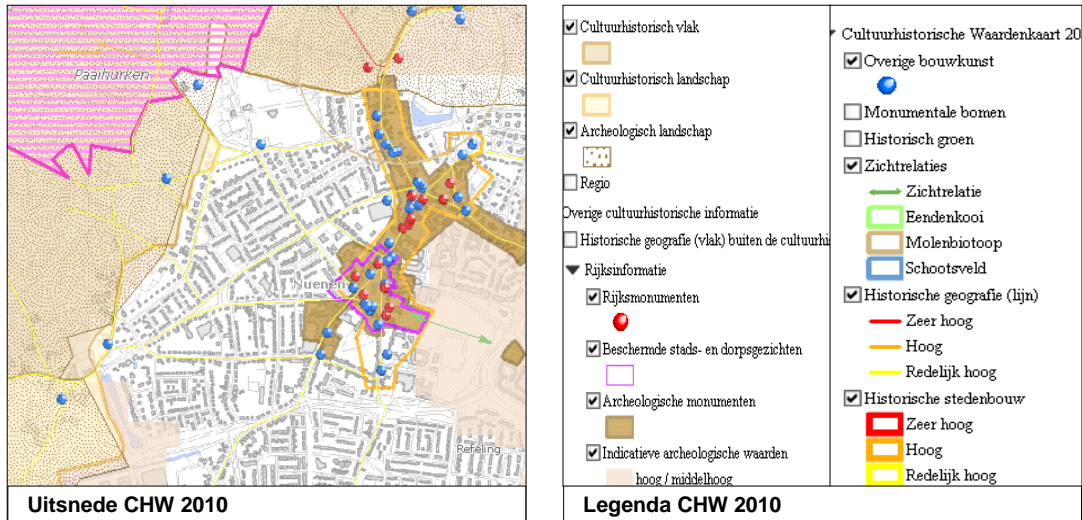
### 3.3 Cultuurhistorie/archeologie

#### 3.3.1 Cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant (CHW 2010) is een instrument voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Voor de regio Eindhoven is een aantal aanbevelingen geformuleerd. Op basis van deze aanbevelingen, opgesteld vanuit cultuurhistorisch perspectief, worden kansen en risico's onderscheiden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling:

- doordacht gebruik van het landschappelijk frame van waterlopen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingrichting;
- herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden;
- zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief;
- zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet op een monumentenlijst staan;
- behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.





De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingsstructuren en nederzettingenpatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en de eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken.

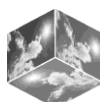
De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied blijven beperkt tot de aanwezigheid van een aantal straten, waarvan het tracé een redelijke hoge historische waarde heeft, een enkel historisch waardevol pand en de tot de oorspronkelijke kern behorende delen die vanuit archeologie en historische stedenbouw van waarde zijn. Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten.

### 3.3.2 Beleidskaart Archeologie

De bij het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg behorende Beleidskaart Archeologie laat geen beschermde archeologische monumenten binnen het plangebied zien. Ook is geen sprake van gebieden met archeologische waarde. De verwachtingswaarde is daarentegen voor het hele plangebied hoog of middelhoog, op enkele bij recente bouwprojecten verstoorde locaties na. Op enkele locaties is sprake van een mogelijk verstoord ondergrond. Bij archeologische vooronderzoek zal hier de mate van bodemverstoring bepaald moeten worden.

### 3.3.3 Nota Belvedere

Een groot deel van de gemeente is gelegen in het Belvederegebied Dommeldal, waaronder de kern Nederwetten en de westelijke randen van de kernen Nuenen en Gerwen. In deze gebieden wordt nieuwe ruimtelijke strategie voorgestaan waarin de cultuurhistorie uitgangspunt is voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed – 'Behoud door ontwikkeling'. Gelet op het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen, heeft de nota Belvedere geen consequenties voor het voorliggend bestemmingsplan.





## 4 Ruimtelijke karakteristiek

### 4.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Nuenen toont een duidelijke geleiding van landelijk gebied en bebouwd gebied, waarbij het water een intermediaire factor is. De bebouwingkernen met elk een eigen geschiedenis zijn Gerwen, Nuenen, Nederwetten en Eeneind. Op het niveau van de kernen wordt de hoofdstructuur bepaald door de ligging van functies ten opzichte van elkaar en van de infrastructuur. Nog altijd is het spinvormige wegenpatroon duidelijk herkenbaar.

In de periode waarin Nuenen-Noordwest is gebouwd, doet het rechte, min of meer wiskundige, stedenbouwkundige principe uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw zich nog volop gelden. De opzet met rechte planstructuren is in het plangebied nog duidelijk te herkennen. De meest structuurbepalende lijnen zijn de van oudsher al door het gebied lopende Lissevoort, Weverstraat, Boordseweg en Voirt. Tussen deze straten zijn de orthogonale verkavelingspatronen opgezet.

Tussen Lissevoort en Weverstraat (ten noordwesten van de Weverstraat) zijn de bouwblokken volgens een strak patroon noordwest-zuidoost georiënteerd, haaks op de Weverstraat. Ten zuiden van de Boordseweg en rond de Voirt zijn de bouwblokken volgens een lossere patroon noord-zuid georiënteerd, haaks op beide genoemde straten. Tussen de Weverstraat en Boordseweg is geen eenduidig verkavelingspatroon aanwezig: deze zone vormt als het ware een overgangsgebied tussen beide eerder genoemde woongebieden en vangt het verschil in oriënteringsrichting tussen de beide gebieden op.

Binnen de te herkennen hoofdstructuur nemen 2 deelgebiedjes een bijzondere plaats in:

- het woonbuurtje rond de Populierenhof, vanwege de geïsoleerde ligging en de eigen bebouwingskarakteristiek;
- de strook woningen langs de noordwest-zijde van de Beukenlaan en Eikenlaan, die de overgang vormt naar het buitengebied en een eigen oriënteringsrichting kent.

Aan de oostzijde sluiten de verkavelingspatronen aan op de onregelmatige bouwblokken van de oorspronkelijke kern. Deze blokken volgen enerzijds het historische stratenpatroon in het centrum en sluiten anderzijds aan op de orthogonale verkavelingspatronen in het plangebied, wat de onregelmatige vormen van deze blokken verklaart. Aan de zuid- en westzijde wordt het verkavelingspatroon rond Boordseweg en Voirt begrensd door de hoofdwegstructuur (Europalaan en Panakkers). De noordwestelijke begrenzing wordt gevormd door de eerder genoemde strook woningen aan de Beukenlaan en Eikenlaan. Ten noorden van de Lissevoort vormt het sportpark Lissevoort de beëindiging van het plangebied. Hier is sprake van door groenstroken omzoomde open sportvelden, met slechts verspreide bebouwing.

Binnen Nuenen-Noordwest zijn nog 2 deelgebieden aan te wijzen die zich qua bebouwing duidelijk onderscheiden. Dit betreft enerzijds een strook aan de Mauritsgaarde met 3 ge-



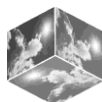
schakelde blokken met laagbouw volgens projectmatige bouw en anderzijds de Dennenlaan en omgeving met verschillende vrijstaande woningen in laagbouw. Voor beide gebieden is een afzonderlijk Beeldkwaliteitplan Nuenen-West (Mauritsgaarde, Dennenlaan e.o.) opgesteld. De beide gebieden worden daarin als volgt omschreven.

De woningen aan de Mauritsgaarde staan schuin op de weg geprojecteerd en hebben een asymmetrische opbouw, met deels een lat dak, deels flauw hellende lessenaarsdaken. De woonblokken worden gevormd door een overal gelijke groepering van enkele basisvormen. Hierbij wordt het beeld mede bepaald door de verschillende daklijnen met onderling variërende hoogte en richting van de daken. Door de projectmatige bouw is de eenheid in materialen en vorm van de woningen bepalend voor het straatbeeld. Ondanks dat in een deel van de voortuinen opgaande beplanting is aangebracht, is de eenheid in maatvoering en architectuur van de bebouwing in het grootste deel van het straatbeeld herkenbaar. In het winterseizoen is de bebouwing des te meer bepalend in het straatbeeld.

Kenmerkend voor Dennenlaan e.o. is dat doordat de bebouwing overal laag is, vrijwel overal bomen zichtbaar zijn, welke in tuinen achter de woningen staan. Het beeld in de buurt heeft daardoor ook nog een sterk groen karakter, ondanks de relatief hoge bebouwingspercentages op de woonkavels. De woningen hebben een sterk paviljoen-achtig karakter in de groene woonbuurt en tonen geen duidelijke rooilijn naar de straat. De woningen bestaan uit één bouwlaag of incidenteel uit twee bouwlagen met een verzonken benedenverdieping. Het bebouwingsoppervlak van de woningen is vrij groot. Echter door de afstand tot de weg en de beperkte hoogte is het karakter van de buurt vrij open. Doordat de woningen allen verschillend zijn in maatvoering, vorm en materiaalgebruik, is er sprake van een gevarieerde bebouwing in de buurt. De platte vorm met één bouwlaag maken de buurt echter tot een eenheid. Daar waar momenteel sprake is van een afwijking in de bouwhoogte, valt dit nauwelijks op, omdat het hoogteverschil slechts een halve bouwlaag betreft.

De specifieke bebouwingskarakteristiek was aanleiding voor deze gebieden specifieke bouw mogelijkheden vast te leggen. Voor de Mauritsgaarde is bepaald dat geen uitbreiding in de hoogte en aan de voorzijde (die de contour van de bebouwing gezien vanaf de straat zou aantasten) mogelijk zijn. Uitbouw van de woningen aan de achterzijde is wel mogelijk, mits voorzien van een plat dak of een kap in het verlengde van een bestaande kap in de hoofdbouw van de woning. De bestaande maximale diepte van de woning is maatgevend voor de maximale uitbreidingsdiepte van de woning. Bij de hoekwoningen is ook een uitbreiding aan de zijkanten mogelijk, mits de bebouwing uitgevoerd wordt in één bouwlaag met een plat dak en een maximale goothoogte gelijk aan de gevel waaraan de uitbouw plaatsvindt. De gevel van de uitbreiding die aan de voorzijde is gesitueerd dient minimaal één m achter de gevel gesitueerd te worden van de bestaande hoofdbouw.

Bij de Dennenlaan e.o. is uitbreiding aan de zijkanten van de woningen niet wenselijk. Daarmee zou het karakter van een geheel uit vrijstaande, paviljoenachtige woningen bestaande buurt met een open en groene uitstraling worden aangetast.



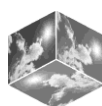
Uitbreiding door middel van een dakopbouw is mogelijk, mits de expressie daarvan aan de voorzijde ondergeschikt is aan de bestaande bouwmassa op de begane grond. Een opbouw is niet mogelijk op delen van de woning die reeds uit meer dan één bouwlaag bestaan. Een extra bouwlaag met een plat dak mag maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de bestaande woning beslaan. Bij voorkeur is de bovenverdieping enigszins teruggelegen ten opzichte van de bestaande voorgevel. Een opbouw met een lessenaarsdak is alleen mogelijk indien de nok van de opbouw haaks op de straat is geprojecteerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 4,5 respectievelijk 6,5 m. De maximale breedte van de opbouw is ook in dit geval 40% van de breedte van de voorgevel van de bestaande woning. Een dakopbouw met een andere dakvorm is niet toegestaan. Uitbouw aan de achterzijde in het verlengde van de bestaande woning is eveneens mogelijk. Uitbreiding in één bouwlaag met een dakvorm, zoals ook bij de bestaande woningen mogelijk is, is toegestaan.

De hiervoor geschetste uitbreidingsmogelijkheden zijn uitgangspunt geweest voor de regeling van de bouwmogelijkheden voor de woningen in de desbetreffende gebieden.

Een eenduidige groenstructuur is binnen het plangebied niet aanwezig. De wel aanwezige grotere, open, groene ruimten zijn voornamelijk gelegen op de overgangen tussen de diverse (deel)gebieden:

- langs de Lissevoort, met extra groene rand rond het woonbuurtje aan de Populierenhof;
- langs de Eikenlaan;
- langs de Bernhardstraat (overgang centrum);
- bij de samenkomst van Weverstraat en Boordseweg;
- langs de Panakker.

Structureel groen binnen de verkavelingspatronen beperkt zich tot de brede middenberm in de Van Ruusbroecstraat en de Dorpsloophof, Weiloohof en Venloophof, in de buurt ten noorden van de Weverstraat.





Locatie Hendrikstraat



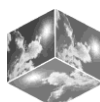
Andrieslocatie

#### 4.2 Ruimtelijke ontwikkeling

In de nota 'Ruimtebalans Nuenen' is nagegaan of er binnen de gemeente Nuenen voldoende realistische bouwlocaties, met name voor inbreiding, beschikbaar zijn om het woningbouwprogramma plus diverse voorzieningen voor de komende jaren weg te zetten. In de nota is een overzicht opgenomen van de locaties, die (potentieel) voor ontwikkeling in aanmerking komen. Binnen Nuenen-Noordwest betreffen dit de volgende locaties:

- Hendrikstraat: 10 villa's in de vrije sector;
- Andrieslocatie: 14 sociale huurwoningen en een brede school.

De 10 woningen aan de Hendrikstraat zijn inmiddels gebouwd en opgeleverd. Hetzelfde geldt voor het project op de Andrieslocatie. Eerder is binnen het plangebied ook al het project Claushof gerealiseerd, waarbij 30 woningen zijn gebouwd.



## 5. Functionele karakteristiek

### 5.1 Woongebied

Het plangebied kent overwegend een woonfunctie. Er is vrijwel uitsluitend sprake van woningen of daar direct aan gerelateerde voorzieningen. Bij een aantal woningen is sprake van aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Daarbij gaat het om zaken als praktijkruimten voor het geven van therapie, adviesbureaus op diverse terreinen, kap-/schoonheidssalons, een autorijschool e.d.. De omvang van de praktijk- en bedrijfsruimten is daarbij zodanig beperkt, dat deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

### 5.2 Voorzieningen

Nuenen-Noordwest ligt min of meer parallel aan het centrum van Nuenen. Voor het merendeel van de voorzieningen is het plangebied dan ook aangewezen op dat centrum. Het aantal binnen Nuenen-Noordwest aanwezige voorzieningen is diensgevolge beperkt.

#### 5.2.1 Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied herbergt de volgende maatschappelijke voorzieningen:

- ZuidZorg (kraamzorg, jeugdgezondheidszorg, voeding en dieet, zorg thuis): wijkgebouw aan de Weverstraat;
- Brede School (basisscholen 't Palet en de Triangel, kinderopvang en peuterspeelzaal): nieuwbouw op de Andrieslocatie.

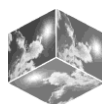
Daarnaast is nog sprake van een leegstaand schoolgebouw aan de Emmastraat. Voorheen was hierin gevestigd basisschool 't Palet (inmiddels verplaatst naar de Brede School).

#### 5.2.2 Dienstverlening en detailhandel

Binnen het plangebied zijn de volgende dienstverlenende en/of detailhandelsvestigingen aanwezig:

- een tuincentrum aan de Boordseweg 53a;
- een fotostudio/dans en bewegingsstudio aan de Emmastraat 2-2a;
- een fotoservice/lijstenmakerij aan de Jacob Catsstraat 2-4;
- een bromfiets- en rijwielhandel aan de Weverstraat 41;
- een accountantskantoor aan de Weverstraat 52-54;
- een showroom (pasbustes) aan de Brederostraat 3;
- een fotostudio aan de Boordseweg 53a.

Bij de fotostudio aan de Boordseweg is verder nog bedrijfsruimte te huur.



### 5.3 Bedrijven

Van oudsher is aan de rand van het plangebied nog een enkel bedrijf gelegen, dat niet meer als een aan huis verbonden bedrijf kan worden gezien. Het betreft het volgende bedrijf:

- een taxibedrijf aan Boord 4-6 (met bedrijfswoning).

Daarnaast zijn verspreid over het plangebied nog een aantal nutsvoorzieningen aanwezig, in de vorm van transformatorhuisjes e.d..

### 5.4 Groen en recreatie

#### 5.4.1 Sportvoorzieningen

In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich het sportpark De Lissevoort, waarin zich tennisbanen, een midgetgolfbaan, hockeyvelden en honk- en softbalvelden bevinden. Bij de diverse velden en banen is bebouwing aanwezig met kantines, kleedlokalen en opslagruimten. Bij de tennisbanen bevindt zich ook een tennishal met 2 overdekte tennisbanen.

#### 5.4.2 Groenvoorzieningen

Verspreid over het woongebied bevinden zich enkele structurele groenvoorzieningen. Dit betreft de in hoofdstuk 4 genoemde open, groene ruimten. Deze hebben vooral een functie als groene 'aankleding' van het plangebied (begeleiding hoofdwegenstructuur) en deels ook als speelvoorziening. In enkele gevallen hebben de groenvoorzieningen ook een functie voor de waterhuishouding (opvang, buffering, infiltratie).

Rond de woningen aan de Populierenhof is een robuuste groenstrook aanwezig, die deze woningen rondom afschermt. De functie van dit groen is louter afschermend van aard.



## 6 Verkeersstructuur

### 6.1 Lokale ontsluitingsstructuur

De lokale ontsluitingsstructuur in de gemeente Nuenen wordt in hoofdzaak bepaald door de Europalaan, Smits van Oyenlaan en de A270, die elke een bovenlokale functie vervullen. De Europalaan fungeert als belangrijkste verbindingsas met Eindhoven en in de richting van Tilburg en 's-Hertogenbosch. De A270 verbindt Nuenen met zowel Eindhoven als Helmond.

### 6.2 Duurzaam Veilig

In het kader van het Duurzaam Veilig concept zijn alle wegen in Nederland opnieuw gecategoriseerd:

- Stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid, de autosnelwegen en de autowegen;
- Gebiedsontsluitingswegen hebben als functie enerzijds stromen en anderzijds uitwisselen, voorbeeld zijn de wegen tussen plaatsen onderling;
- Erftoegangswegen hebben als functie het toegankelijk maken van erven.

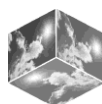
Vanuit duurzaam veilig zijn de Europalaan, Smits van Oyenlaan en de Geldropse dijk aan te merken als gebiedsontsluitingswegen. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen nieuwe situaties of toekomstige verkeerssituaties op de juiste wijze in het bestemmingsplan te worden opgenomen c.q. mogelijk gemaakt. Binnen het bestemmingsplan wordt gekozen voor één bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is een gedifferentieerde weginrichting mogelijk, aansluitend bij de categorie van de weg.

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

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

### 6.3 Langzaamverkeer

De kern Nuenen heeft een fijnmazig stelsel van langzaamverkeerroutes. Nuenen-Noordwest vormt daarop geen uitzondering. Voor het langzaamverkeer is sprake van een aaneengesloten en doorgaande structuur. Vanuit de wijk lopen langzaamverkeerroutes richting het centrum van Nuenen en de sportparken. Een groot deel van de langzaamverkeerverbindingen ligt vrij van het overige verkeer.



#### **6.4 Openbaar vervoer**

Door het plangebied loopt momenteel een aantal busroutes met haltes:

- lijn 21 Beek en Donk – Eindhoven v.v.;
- lijn 460 Best – Nuenen v.v..

Lijn 21 rijdt zowel op werkdagen als in het weekend. In de ochtendspits is de frequentie een kwartier, de rest van de dag een halfuur en 's avonds een uur. In het weekend is de frequentie een uur. Lijn 460 rijdt op werkdagen. Deze lijn heeft een frequentie van een uur. De huidige lijnvoering kan uiteraard veranderen.

#### **6.5 Parkeervoorzieningen**

Ten aanzien van parkeren is in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten geen specifiek beleid voorhanden. Het grootste probleem rondom parkeren in woongebieden is het parkeren op eigen terrein:

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

De gemeente wil dit zoveel mogelijk stimuleren of zelfs afdwingen om op deze wijze een einde te maken aan het parkeerprobleem dat onder andere leidt tot onbereikbaarheid voor hulpdiensten. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dienen tenminste te voldoen aan de huidige parkeernormen.

#### **6.6 Gedenktekens**

Wegbeheerders worden meer en meer geconfronteerd met verzoeken van burgers om een gedenkteken langs een weg te plaatsen, zo ook de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. De gemeente heeft een beleidskader geformuleerd voor het plaatsen van gedenktekens in de berm van wegen op locaties waar een dodelijk ongeval heeft plaatsgevonden. De gemeente wil het plaatsen van gedenktekens langs de weg onder bepaalde voorwaarden toestaan. De gemeente houdt hierbij rekening met de veiligheid van de weggebruiker. De voorkeur gaat uit naar een gedenktegel. Gedenktekens worden gezien als 'straatmeubilair', waarvoor in beginsel geen vergunning noodzakelijk is.





## 7 Milieuaspecten

### 7.1 Duurzaam bouwen

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten besteedt bijzondere aandacht aan duurzaam bouwen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten moet structureel een afweging omtrent duurzaamheid plaatsvinden. Hiertoe heeft de gemeente een plan van aanpak duurzaam bouwen opgesteld. Centraal uitgangspunt van het plan van aanpak is de ondertekening van het convenant Duurzaam Bouwen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

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

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

### 7.2 Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) staat voor diverse typen bedrijven indicatief vermeld welke afstand tot hindergevoelige bestemmingen aangehouden moet worden. Binnen het plangebied is alleen sprake van de aanwezigheid van een taxibedrijf (Boord 4-6). Een dergelijk bedrijf betreft een categorie 2-bedrijf met een indicatieve afstand van 30 m. In de huidige situatie is het bedrijf ingepast tussen de verspreide lintbebouwing aan de Boord. De bestaande situatie geeft geen aanleiding tot overlast vanwege de bedrijfsactiviteiten. Dit geldt evenzo voor de diverse aanwezige bedrijven aan huis, die verspreid over het plangebied aanwezig zijn.

### 7.3 Geluidhinder

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

In het geval dat nieuwe woningen worden toegestaan is geluid een belangrijke factor en zal aan de geldende normen moeten worden voldaan. In dit plan worden echter geen nieuwe woningen toegestaan. Indien in de toekomst toch aanvullende woningbouw aan de orde komt, zal deze via een planherziening mogelijk gemaakt moeten worden, waarbij dan het aspect geluidhinder afgewogen dient te worden.

Verder zullen de bestaande geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidwallen gehandhaafd blijven.



#### **7.4 Bodem**

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang te weten of de bodem al dan niet verontreinigd is. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter, maar via wijziging worden nieuwe woningen toegestaan. Uit onderzoek zal moeten blijken dat de bodemkwaliteit daarvoor geen belemmering vormt.

Binnen het plangebied zijn geen locaties bekend, waar sprake is van een bodemverontreiniging.

#### **7.5 Leidingen/energie**

Door het plangebied lopen de gebruikelijke nutsleidingen, zoals water, gas, elektriciteit en kabeltelevisie. Daarbij zijn verspreid over het plangebied de nodige bijbehorende gebouwen, zoals transformatorstations en trafokasten, aanwezig.

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is met diverse leidingbeheerders informatie uitgewisseld over in het plangebied of de directe omgeving daarvan aanwezige te beschermen leidingen. De volgende te beschermen leidingen zijn van belang:

- N.V. Nederlandse Gasunie:
  - 2 regionale aardgastransportleidingen, 12" – 40 bar, met een belemmerde strook van 4 m aan weerszijden (beide leidingen zijn inclusief belemmerde strook buiten het plangebied gelegen);
- Brabant Water N.V.:
  - een transportleiding met een beschermingszone van 3 m aan weerszijden (de leiding is inclusief belemmerde strook buiten het plangebied gelegen);
- Waterschap De Dommel:
  - een persleiding voor rioolwatertransport, met een beschermingszone van 5 m aan weerszijden.

De betreffende leidingen worden inclusief beschermingszone onder de dubbelbestemming 'Leiding' gebracht.

Door het Ministerie van Defensie is aangegeven dat het plangebied zich bevindt binnen het radarverstoringsgebied, behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Bouwwerken en windturbines waarvan de toppen van de wieken een maximale hoogte van 114 m boven NAP kunnen binnen dit radarverstoringsgebied aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn dergelijke hoge bouwwerken niet toegestaan. Het radarverstoringsgebied heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.



## 7.6 Externe veiligheid

### 7.6.1 Algemeen

In opdracht van de gemeente Nuenen is door de Milieudienst Regio Eindhoven voor de gemeente een onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd. Deze rapportage beschrijft de veiligheidsaspecten aangaande bedrijven, ondergrondse(hoofd)gasleidingen, hoogspanningsleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor) voor zover in Nuenen aan de orde.

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

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

Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar weer dat een persoon (die daar permanent aanwezig is en niet is beschermd) op een plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Rond inrichtingen mag, in bestaande situaties, de kans op overlijden niet groter zijn dan één op honderdduizend per jaar (PR=10-5/jaar). Voor nieuwe situaties geldt een norm van één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt voor nieuwe situaties een grenswaarde voor het PR van 10-6/jaar. Voor bestaande situaties is dat een streefwaarde. Het PR kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

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

### 7.6.2 LPG-verkooppunten

In het plangebied bevinden zich geen brandstofverkooppunten waar LPG wordt geleverd. In de directe omgeving is dit wel het geval aan de Europalaan en de Smits van Oijenlaan. De bij het PR en GR behorende contouren van deze brandstofverkooppunten reiken niet tot over het plangebied.



### 7.6.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over het water, de wegen en het spoor is beoordeeld. De intensiteiten van het vervoer over water en de weg zijn dermate laag dat als gevolg hiervan geen ruimtelijke belemmeringen gelden. Het spoortracé Eindhoven-Venlo loopt niet door of nabij grote woongebieden. De afstand van het spoortracé tot het plangebied bedraagt ruim 2 km. Gelet daarop gelden er geen ruimtelijke beperkingen voor het plangebied.

### 7.6.4 Ondergrondse buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de tracé's van een tweetal ondergrondse aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie. Met betrekking tot het PR en GR is door de N.V. Nederlandse Gasunie het volgende aangegeven:

- ter plaatse van het plangebied hebben de beide leidingen geen PR overschrijding, de  $10^{-6}$  risicocontour ligt op 0 m van de leiding;
- de beide leidingen kennen in het kader van het GR de volgende veiligheidsafstanden:
  - 1% letaliteitsgrens: 140 m;
  - 100% letaliteitsgrens: 70 m.

Het plangebied ligt ruim buiten de aangegeven afstanden. De beide leidingen brengen derhalve geen consequenties voor het plangebied met zich mee.

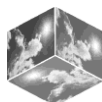
### 7.6.5 Hoogspanningsleidingen

De binnen de gemeente Nuenen aanwezige hoogspanningsleidingen zijn gelegen in het buitengebied ten westen en zuiden van de kern Nuenen, op ruime afstand van het plangebied. De hoogspanningsleidingen brengen geen beperkingen voor het plangebied met zich mee.

## 7.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$  of fijnstof), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



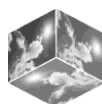
Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Het voorliggende plan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen die in betekenende mate bij kunnen dragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen zijn niet voorzien.

Het Onderzoek luchtkwaliteit "gemeente Nuenen" (SRE Milieudienst Regio Eindhoven, 2006) geeft inzicht in de luchtkwaliteit in de gemeente Nuenen. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat op trottoirniveau:

- NO<sub>2</sub>:
  - de norm voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) wordt in 2010 op de Smits van Oijenlaan en Europalaan overschreden;
  - in 2015 zijn de eerder berekende overschrijdingen niet meer aanwezig. Enkel de Smits van Oijenlaan blijft kritisch (juist onder de grenswaarde);
  - de grenswaarde van 200 µg/m<sup>3</sup> voor het uurgemiddelde NO<sub>2</sub> in 2005, 2010 en 2015 niet meer dan de toegestane 18x per jaar wordt overschreden op trottoirniveau;
- PM<sub>10</sub> (jaargemiddelde concentratie):
  - aan de norm voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) wordt in alle jaren en voor alle wegen voldaan;
  - De Smits van Oijenlaan blijft kritisch (juist onder grenswaarde);
- PM<sub>10</sub> (etmaal gemiddelde concentratie):
  - de grenswaarde voor de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> wordt in 2005 en 2010 op een groot aantal doorgaande wegen overschreden (Smits van Oijenlaan, Europalaan, Geldropseweg, Collse Hoefdijk en het oostelijk deel van de N270);
  - in 2015 zijn geen overschrijdingen (meer) aanwezig. De Smits van Oijenlaan blijft kritisch;
  - gezien de problematiek omtrent fijn stof (exacte samenstelling, (niet-)gezondheidsgerelateerde deel, natuurlijke/menselijke oorsprong, etc., etc.) is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaalgemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden;



- Benzeen, SO<sub>2</sub>, CO en BaP
  - de normen voor benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO) en Benzo-a-Pyreen (BaP) worden in 2005, 2010 en 2015 nergens overschreden.

Gelet op de afstand van het plangebied tot met name de Smits van Oijenlaan mag aangenomen worden dat de luchtkwaliteit in 2015 overal in het plangebied aan de normen zal voldoen.

### **7.8 Geurhinder**

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang te weten of al dan niet sprake is van geurhinder veroorzaakt door veehouderijen in de omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe woningen worden niet toegestaan. Indien in de toekomst toch aanvullende woningbouw aan de orde komt, zal deze via een planherziening mogelijk gemaakt moeten worden, waarbij dan het aspect geurhinder afgewogen dient te worden. Overigens is het aantal veehouderijen in de omgeving van het plangebied beperkt. Alleen aan de Helsestraat zijn enige veehouderijen aanwezig, die van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied.



## 8 Waterhuishouding

### 8.1 Beleid

#### 8.1.1 Gemeentelijk Waterplan Nuenen

Samen met het waterschap de Dommel, de provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant-Water heeft de gemeente Nuenen een waterplan opgesteld. Het waterplan geeft de visie voor de lange en middellange termijn voor onder meer de riolering, het oppervlaktewatersysteem, het grondwater en de inrichting.

Uitgangspunt is duurzaam waterbeheer. De belangrijkste principes daarvoor zijn:

- vasthouden, bergen en dan pas afvoeren;
- schoon houden, scheiden, zuiveren;
- vergroten van de gebruikswaarden en de belevingswaarde.

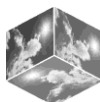
Centraal in de visie staat het verbeteren van het watersysteem op regionaal niveau door lokale maatregelen. Dit wordt verwezenlijkt door de principes voor duurzaam waterbeheer juist daar in te zetten waar maximale effecten te behalen zijn tegen minimale kosten. De visie is erop gericht verdroging tegen te gaan, piekafvoeren te reduceren en de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie.

Samengevat staat in de visie dat:

- alle nieuwe ontwikkelingen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel;
- het regenwater afkomstig van verharding wordt geïnfiltreerd in de bodem zodat de grondwateraanvulling toeneemt zonder dat dit leidt tot grondwateroverlast;
- aanwezig oppervlaktewater wordt ingezet voor waterberging waardoor de afvoerpiek naar de rivieren en beken wordt verkleind;
- waterberging wordt zoveel mogelijk gecombineerd met de inrichting van zones voor flora en fauna met recreatief medegebruik;
- voordat oppervlaktewater Nuenen of een van de kernen verlaat wordt het zo mogelijk nagezuiverd door het door helofytenfilters te leiden;
- bij de inrichting van waterpartijen nadrukkelijker rekening wordt gehouden met flora, fauna en recreatief medegebruik;
- door twee nieuwe waterverbindingen tussen de kern Nuenen en de Kleine Dommel worden stad en land verbonden. Dit biedt kansen voor recreatie, flora en fauna.

De visie betekent concreet voor de gemeente Nuenen:

- een oplossing voor wateroverlast;
- verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater;
- een oplossing voor de extra verharding als gevolg van de stedelijke inbreidingen (Ruimtelans);
- het vergroten van de beleving van de oppervlaktewateren als onderdeel van de openbare ruimte.



Zo draagt de gemeente bij aan het oplossen van de waterproblematiek, zowel op lokaal als ook regionaal en nationaal niveau.

Een onderdeel van het Waterplan is het uitvoeringsprogramma. Hierin staan concrete maatregelen en projecten opgenomen ter realisering van de visie. Het realiseren van deze maatregelen en projecten kost tijd. De gemeente streeft ernaar alle maatregelen en projecten voor 2020 te realiseren. De meeste maatregelen worden echter de komende vijf jaar uitgevoerd en lopen daarmee vrijwel gelijk op met realisatie van de Ruimtebalans projecten

### *8.1.2 Watertoets*

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

Het doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen of besluiten, Het gaat daarbij niet alleen om beperking van wateroverlast maar ook om watertekort en waterkwaliteit.

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

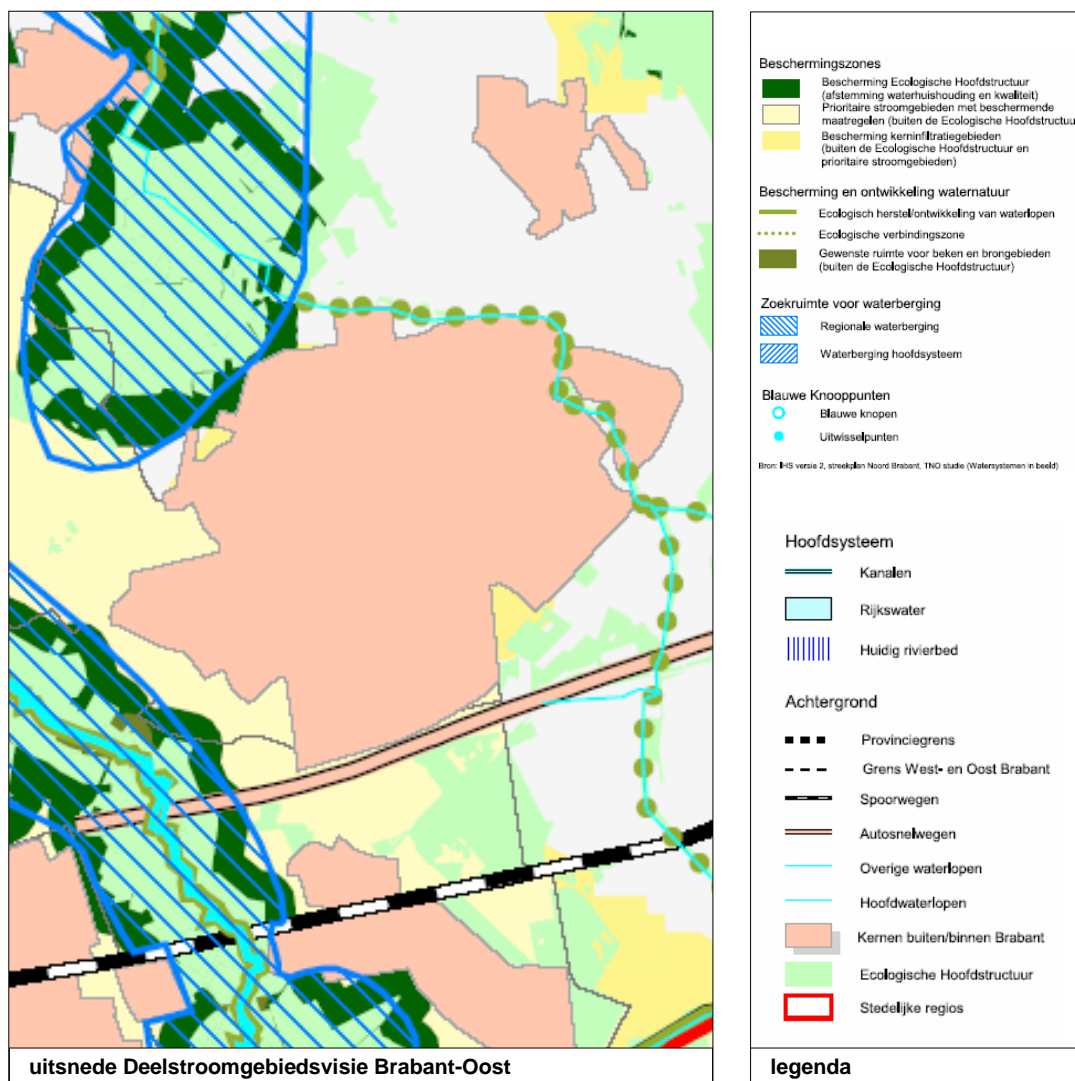
Het bestemmingsplan voor Nuenen-Noordwest betreft een beheersmatig bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd en van een actuele regeling wordt voorzien. Het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. In beperkte mate is wel uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de opgenomen bestemmingen mogelijk. Het gaat daarbij steeds om uitbreidingsmogelijkheden, waarvan het oppervlak ver beneden de 250 m<sup>2</sup> blijft. Het vereiste van hydrologisch neutraal bouwen is op deze beperkte uitbreidingen niet van toepassing.

## **8.2 Oppervlaktewater/grondwater**

Hoofdwatgangen dienen planologisch beschermd te worden. In het plangebied komen geen te beschermen hoofdwatgangen voor. Wel is het zo dat aan de westzijde van de gemeente de Dommel stroomt. Het rond de Dommel gelegen gebied Nuenensch Broek heeft de status van 'natte natuurparel' gekregen.





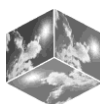


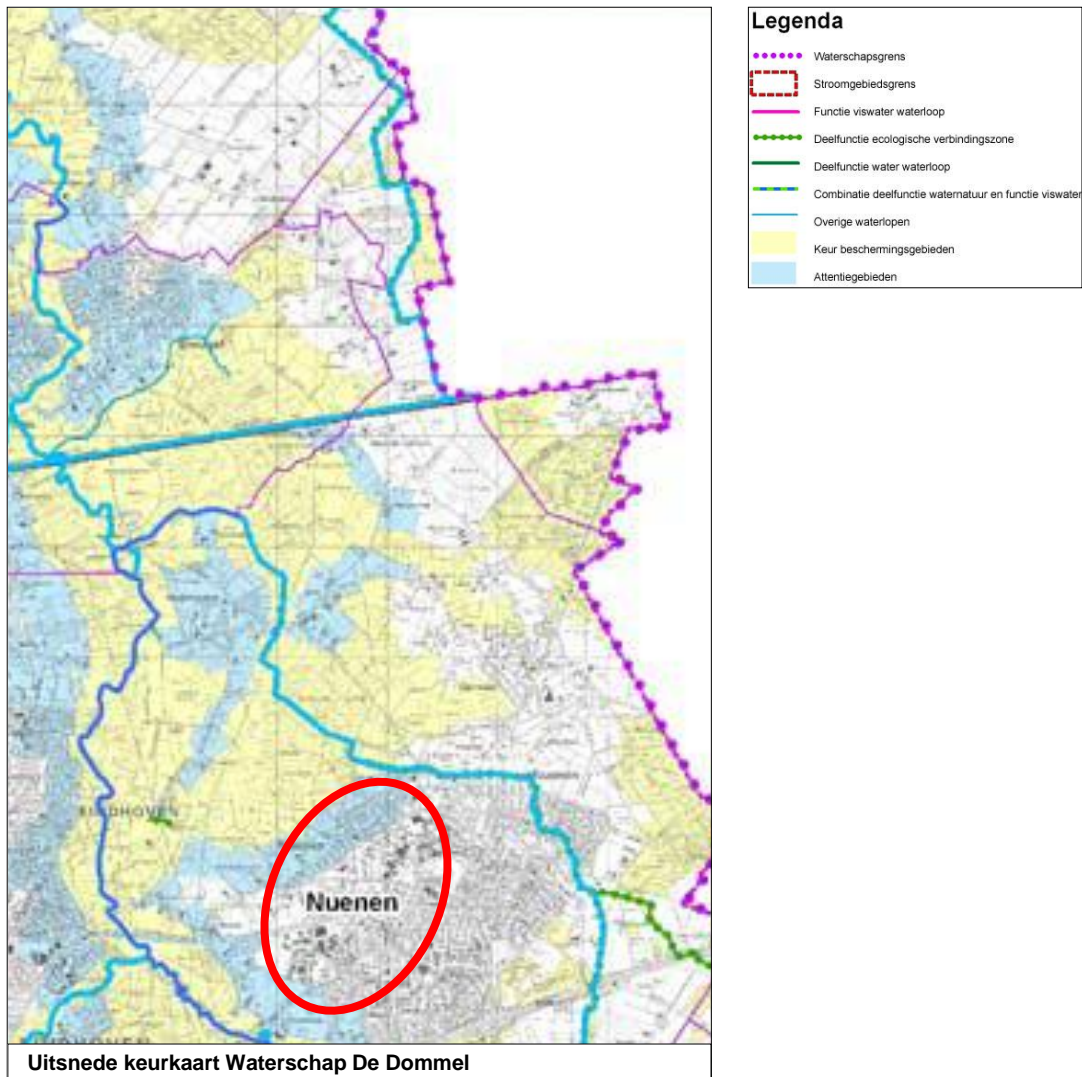
De natte natuurparels zijn hydrologisch gevoelige gebieden die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water, hoge natuurwaarden vertegenwoordigen.

De doorwerking naar waterschapsbeleid resulteert in 'keurgebieden' waarvoor een strikt beschermingsbeleid gevoerd wordt. De keur oppervlaktewateren maakt daartoe onderscheid in:

- Keurbeschermingsgebieden
- Attentiegebieden
- Overige gebieden

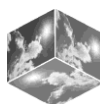
In keurbeschermingsgebied (geel) mogen geen ingrepen gedaan worden die een negatief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie, bijvoorbeeld het aanleggen van drainage. Voor de beschermingsgebieden geldt een anti-verdrogingsbeleid gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties.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





### 8.3 Riolering

In 2005 is het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. De planverplichting voor een Gemeentelijk Rioleringsplan komt voort uit de Wet milieubeheer. Ten opzichte van het voorgaande plan heeft zich een verschuiving in inzichten voorgedaan. In het voorgaande plan werd nog voornamelijk uitgegaan van gemengde stelsels, tegenwoordig wordt gestreefd naar gescheiden stelsels. Bij het gescheiden stelsel wordt (relatief schoon) hemelwater niet geloosd op de rioolwaterzuivering. Dit heeft een aantal voordelen. Bij een gemengd stelsel zal bij grote neerslag overstort plaatsvinden van vervuild water op oppervlaktewater, bij een gescheiden stelsel zal dit minder vaak voorkomen. Ook kan het schone hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen de mogelijkheden voor een gescheiden stelsel onderzocht worden. Daartoe worden de groenzones in het gebied mede bestemd voor waterberging.



## 9 Juridische aspecten

### 9.1 Vormgeving juridisch plan

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

- De verbeelding wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- Wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2008, respectievelijk 2012 (vanaf het moment dat deze toepasbaar is);
- De schaal van de kaarten zijn bij voorkeur 1: 1000;
- Het aantal afwijkmogelijkheden wordt beperkt en de opgenomen afwijkmogelijkheden bevatten concrete criteria;
- Complete bestemmingen: per bestemming worden de afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en gebruiksbepalingen opgenomen in plaats van in de algemene bepalingen;
- Gebruikte termen in overeenstemming met SVBP en Wabo: in de regels wordt niet langer gesproken over een ontheffing, maar over een 'omgevingsvergunning om af te wijken'. Zo ook is niet langer sprake van een aanlegvergunning, maar van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

### 9.2 Inhoud juridisch plan

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

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

- De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan en in het standaardbestemmingsplan, vormen de standaard voor alle nieuw te ontwikkelen beheerplannen. De gemeente heeft zorg gedragen voor het opstellen van een standaardbegrippenlijst, die bij elk nieuw bestemmingsplan kan worden aangevuld met nieuwe begrippen;
- Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voor zover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.



### 9.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels (voorheen: voorschriften) en de verbeelding (voorheen: plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland).

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

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan;
- Hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels.

### 9.4 Functies algemeen

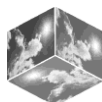
De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van Nuenen-Noordwest heeft een woonfunctie en is bestemd voor woondoeleinden. Incidenteel komen hier niet-woonfuncties voor, zoals garageboxen, maatschappelijke doeleinden, centrumdoeleinden, horeca, een (taxi)bedrijf en nutsvoorzieningen. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

### 9.5 Bebouwing algemeen

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

- *Bouwwijze*  
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. De bestaande bebouwing is dan ook de basis geweest voor het vastleggen van bouwvlakken en aanduidingen 'bijgebouwen'. De bouwvlakken zijn daarbij om de bestaande woningen heen gelegd, met zo mogelijk uitbreidingsruimte aan de achterzijde.



- *Goot- en bebouwingshoogte*

De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de verbeelding, daar waar deze afwijken van de algemene regel vastgelegd in de bestemmingsplanregels. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.

- *Dakhelling*

In het plan zijn een minimale en maximale dakhelling voorgeschreven. In zijn algemeenheid is sprake van een kap met een dakhelling tussen de 20 en 55 graden. Alleen daar waar alleen platte daken zijn toegestaan, is dit aangegeven op de verbeelding. Concreet betreft dit woningen aan de Eikenlaan en rond de Dennenlaan.

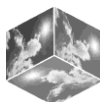
Voor de specifieke kapvormen bij de woningen aan de Mauritsgaarde, bestaande uit samengestelde lessenaarsdaken, is vastgelegd dat uitsluitend de bestaande dakhellingen zijn toegestaan. Deze wijken af van de dakhellingen, die gelden voor de kap, zoals die algemeen is voorgeschreven.

Ter plaatse van de voorgeschreven platte daken kan via afwijking een dakopbouw worden toegestaan. Het moet dan gaan om een dakopbouw met een plat dak of een lessenaarsdak, die slechts een gedeelte van de bebouwing mag beslaan (2 m achter de voorgevel, maximaal 40% van de voorgevelbreedte) en een maximale bouwhoogte kent van 6,50 m. Bij een lessenaarsdak geldt daarbij nog een maximale goothoogte van 4,50 m.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in tuin (onbebouwd), bouwvlak en een aanduiding ‘bijgebouwen’. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Voor uitbreidingsmogelijkheden van of aan het hoofdgebouw zijn minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen.

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



- *Maximaal bebouwd oppervlak*

Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwde oppervlak, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat daar waar op de verbeelding een maximaal bebouwd oppervlak is aangegeven, deze oppervlak doorgaans geldt voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak.

## **9.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen**

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

### *9.6.1 Bedrijf*

Het taxibedrijf aan de straat Boord 6 is, inclusief de bijbehorende bedrijfswoning, bestemd als 'Bedrijf'. Verder zijn er binnen het plangebied geen bedrijven gevestigd. Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst als categorie 1 of 2 bedrijven zijn opgenomen, toegestaan. In de woonomgeving zijn bedrijven uit categorie 1 en 2 toelaatbaar, zonder dat dit tot hinder of overlastsituaties leidt. Wil men een omzetting naar een andersoortig, niet in de bedrijvenlijst opgenomen bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen afwijkingsmogelijkheid. Kantoren zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' toegestaan als ondergeschikte functie bij het bedrijf.

### *9.6.2 Bedrijf - Nutsvoorziening*

De binnen het plangebied aanwezige trafostations zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

### *9.6.3 Gemengd*

De bestemming 'Gemengd' voorziet in de bestemming van kleine bedrijven binnen het woongebied. Onder kleine bedrijven worden bedrijven verstaan zoals dienstverlening- en kleine ambachtelijke bedrijven. Onder kleine ambachtelijke bedrijven vallen de bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Deze zijn opgenomen in een bijlage bedrijvenlijst. Daarnaast zijn woondoeleinden in de vorm van zelfstandige woningen toegestaan.

De bebouwingsregeling is afgestemd op de bebouwingsregeling uit de bestemming 'Wonen'. Ook in deze bestemming zijn de bouwwijzen op de verbeelding aangeduid. Voor het bouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' is echter geen maximale oppervlakte opgenomen, maar per bestemmingsvlak is een maximaal bebouwd oppervlak opgenomen.

De regeling voor recreatieve voorzieningen, zoals deze is opgenomen in de bestemming 'Wonen', is ook binnen deze bestemming opgenomen, gezien het feit dat de woonfunctie de overhand heeft.



#### *9.6.4 Groen*

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

#### *9.6.5 Maatschappelijk*

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige voorzieningen als een brede school en een woonzorgcomplex.

#### *9.6.6 Natuur*

De binnen het plangebied gelegen stukjes natuurgebied, die deel uitmaken van de 'natte natuurparel' zijn onder de bestemming Natuur gebracht. Hierbinnen genieten zij een hoge mate van bescherming. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die van invloed kunnen zijn op de instandhouding van de aanwezige waarden zijn aan regels gebonden en alleen na overleg met het waterschap toegestaan.

#### *9.6.7 Sport*

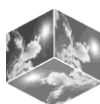
In het noorden van het plangebied is het sportpark 'Lissevoort' gelegen. Hier zijn onder andere een tennisvereniging, een honkbalvereniging en een hockeyvereniging gevestigd. De gronden van het sportpark zijn bestemd als 'Sport'. Binnen de bouwvlakken mogen gebouwen worden opgericht. Buiten de bouwvlakken mag maximaal 750 m<sup>2</sup> aan (bij)gebouwen en overkappingen worden gerealiseerd.

#### *9.6.8 Verkeer*

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

#### *9.6.9 Wonen*

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 9.5. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang: Voor de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding bijgebouwen, waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd. De al bestaande legale uitbreidingen in de tuin mogen worden gehandhaafd. Daarnaast kunnen nieuwe kleine aanbouwen wel via afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan.



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

In de regels is voor bijgebouwen naast de zijgevel door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' een minimale afstand tot de voorgevel aangegeven.

Hiervan kan via een omgevingsvergunning worden afgeweken. De vraag of de omgevingsvergunning wordt verleend is niet alleen afhankelijk van de genoemde voorwaarden, maar ook van de karakteristieken van de betreffende buurt.

Voor aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen is een maximale bebouwde oppervlakte opgenomen, die geldt voor alle bijgebouwen in het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' op het bouwperceel tezamen.

Met deze beperking van de oppervlakte voor aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen worden de volgende doelen nagestreefd. Een ruim bouwvlak is primair bedoeld voor enige flexibiliteit in de situering van het hoofdgebouw en niet om het vol te bouwen met bijgebouwen. Daarnaast wordt met deze bebouwingsregeling een duidelijk onderscheid tussen de (dominante) hoofdbouwmassa en de (ondergeschikte) bijgebouwen bevorderd, doordat zoveel mogelijk functies in het hoofdgebouw zullen worden opgenomen. Tot slot wordt de hoeveelheid bijgebouwen in zij- en achtertuinen beperkt tot wat bij een woning redelijkerwijs nodig is. Hiermee wordt voorkomen dat tuinen onnodig dichtslibben. Voor grote bouwpercelen geldt dat de maximale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen toe mag nemen, naarmate het perceel groter is.

De toegestane bebouwde oppervlakte van bijgebouwen kan per bouwperceel verschillen: naarmate de grootte van het bouwperceel toeneemt (vanaf 200 m<sup>2</sup>), mag de maximale bebouwde oppervlakte oplopen tot een maximum van 90 m<sup>2</sup>. Voor woningen in de bouwwijze vrijstaand geschakeld geldt een afzonderlijke regeling voor het bepalen welke gebouwen worden meegerekend bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte. Deze bouwwijze houdt in dat vrijstaande woningen geschakeld worden door een bijgebouw. Door de voorgeschreven bouwwijze bestaat niet de mogelijkheid om de schakelende laagbouw te verhogen tot de hoogte van het hoofdgebouw. Voor deze bouwwijze is nu de regeling opgenomen dat deze schakelende laagbouw niet meetelt bij de berekening van de bebouwde oppervlakte voor zover dit is gesitueerd tussen het verlengde van de voor- en achtergevel.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven.





Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkelijk zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkelijk zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid. Uit diverse bouwaanvragen blijkt behoefte te bestaan aan de aanleg van een zwembad of tennisbaan in de achtertuin bij de woning. In het bestemmingsplan is derhalve een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hieraan tegemoet te komen. Met recreatieve voorzieningen worden o.a. zwembaden, tennisbanen en golfafslagplaatsen bedoeld.

#### *9.6.10 Wonen - Garageboxen*

Deze bestemming richt zich op de in het plangebied voorkomende garageboxen. De garageboxen hebben een afzonderlijke regeling gekregen omdat een regulering binnen de bestemming 'Wonen' niet inzichtelijk is. Garageboxen mogen uitsluitend worden gebruikt als stalling en berging. Duidelijk is dat de garageboxen niet mogen worden aangewend voor bewoning dan wel voor bedrijfsdoeleinden.

#### *9.6.11 Mantelzorg*

In de bestemmingen waarbinnen woondoeleinden zijn toegelaten is een regeling opgenomen voor mantelzorg, aansluitend op het provinciale beleid terzake. Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden (niet noodzakelijkerwijs familie van elkaar). Deze woonvorm is via een afwijking met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.



#### *9.6.12 Archeologie*

Gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nuenen en de daarin aangegeven (te verwachten) archeologische waarden, is over grote delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegd. Naar gelang de waarden is een uitsplitsing gemaakt naar Archeologisch waardevol, Archeologie hoog en Archeologie middelhoog.

Onderdeel van de bestemmingsregeling is dat voor het oprichten van bouwwerken of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die een bepaalde oppervlakte te boven gaan of tot een bepaalde diepte de bodem verstoren, vooraf onderzoek moet worden verricht naar eventuele archeologische waarden.

#### *9.6.13 Waardevolle bomen*

Binnen het plangebied komen waardevolle bomen voor. Ter behoud van deze waardevolle bomen worden deze beschermd in dit bestemmingsplan: de waardevolle bomen zijn op de verbeelding aangeduid en voor deze bomen geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Daarmee worden werken en werkzaamheden, zoals het kappen van de bomen, het aanbrengen van verhardingen of het vergraven van de gronden onder de bomen, door middel van een omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van het oordeel van burgemeester en wethouders. De waardevolle bomen hebben een dubbelbestemming gekregen, waarin opgenomen het vereiste van omgevingsvergunning.



## 10 Handhaving

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

a. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De gemeente voert een actief handhavingsbeleid.



## **11 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualiseringsplan, waarmee geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan. Hiermee zal dit plan dus geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente.



## 12 Inspraak en overleg

### 12.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Nuenen-Noordwest heeft van 23 november 2012 tot 4 januari 2013 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn geen inspraakreacties ingediend. Ook op de op 12 december 2012 gehouden inloopavond zijn geen reacties kenbaar gemaakt. De inspraak geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 12.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan Nuenen-Noordwest voorgelegd aan de diverse daarvoor in aanmerking komende instanties. Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door:

- het Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Dienst Vastgoed Defensie;
- het Waterschap De Dommel.

#### 12.2.1 Ministerie van Defensie

Het Ministerie van Defensie heeft gereageerd bij mail van 21 december 2012. In de reactie wordt verzocht om de per 1 oktober 2012 gewijzigde regeling voor radarverstoringgebied in het bestemmingsplan te verwerken. De hoogte, waarbij verstoring van het radarbeeld optreedt, bedraagt niet langer 65 m boven NAP, maar 114 m boven NAP.

In de toelichting is de gewijzigde regeling verwerkt. De gewijzigde regeling heeft geen consequenties voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan.

#### 12.2.2 Waterschap De Dommel

Het Waterschap De Dommel heeft gereageerd bij mail van 12 februari 2013. Het Waterschap maakt de volgende opmerkingen:

- de in de toelichting beschreven uitgangspunten betreffende hydrologisch neutraal bouwen zijn verouderd. Geadviseerd wordt te verwijzen naar de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk';
- in de paragraaf watertoets worden enkele ruimtelijke plannen beschreven die inmiddels zijn komen te vervallen. Gevraagd wordt de paragraaf aan te passen conform de nieuwe Wro;
- de vermelding dat de Dommel de status heeft van 'natte natuurparel' is niet correct, dit betreft het 'Nuenensch Broek';
- verzocht wordt de in het plan opgenomen beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toe te lichten. Indien sprake is van toename van verhard oppervlak met meer dan 250 m<sup>2</sup>, dan dient aan de regels de voorwaarde te worden toegevoegd dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal moet plaatsvinden. Daarbij dient advies ingewonnen te worden bij het waterschap;
- geadviseerd wordt de aanduiding 'waterberging' te vervangen door 'bergbezinkbassin' omdat ter plaatse sprake is van een bergbezinkbassin van de gemeentelijke riolering (opslag vuilwater);



- gevraagd wordt de gehele 'natte natuurparel' te bestemmen als Natuur en te beschermen conform de Verordening ruimte.

In de toelichting zijn de actuele uitgangspunten, onder verwijzing naar de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' opgenomen. De vervallen plannen worden niet langer genoemd. Het Nuenensch Broek is vermeld als 'natte natuurparel'.

De zeer beperkt aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden zijn toegelicht. Deze zeer beperkte mogelijkheden maken de toevoeging dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten plaatsvinden, met advies van het waterschap, niet noodzakelijk.

Op de verbeelding is de aanduiding 'waterberging' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin'. De 'natte natuurparel' is, voor zover gelegen binnen het plangebied, geheel onder de bestemming Natuur gebracht.



## **13 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

Het ontwerpbestemmingsplan Nuenen-Noordwest heeft vanaf 15 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond de mogelijkheid zienswijzen tegen dit plan in te dienen.

De behandeling van de zienswijzen en de daaruit voortkomende aanpassingen van het plan zijn beschreven in een afzonderlijke nota. Hierin zijn ook nog enkele ambtshalve wijzigingen beschreven. Genoemde nota is als losse bijlage beschikbaar.

