

Woningbouwplan Boord te Nuenen

Ruimtelijke onderbouwing



Ruimtelijke onderbouwing

Boord: Twee woningen

Gemeente Nuenen

Datum:	17 januari 2013
Opdrachtgever:	Fam. Habraken
Auteur(s):	Dhr. J.W. Van den Boogert
Status:	Definitief

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
2. Huidige situatie	5
3. Beschrijving project	8
4. Ruimtelijke onderbouwing	10
4.1. Ruimtelijke aspecten	10
4.2. Milieuhygiënische aspecten	13
5. Relatie met vastgesteld beleid	18
6. Mogelijke belemmeringen	22
7. Economische uitvoerbaarheid	22
8. Resultaat gevoerd overleg	23

Ruimtelijke onderbouwing

1. Aanleiding

Deze rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan Boord 19 en Boord ongenummerd te Nuenen.

Op 11 juli 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Nuenen per brief met kenmerk 2012.12323 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van twee woningen aan Boord 19 en Boord ongenummerd te Nuenen door de familie Habraken.

De betreffende gronden hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West'¹ de bestemming 'Woongebied I - uit te werken'. Het perceel Boord 19 kent tevens de aanduiding 'in te passen woonfunctie'. Voor de beide percelen geldt een voorlopig bouwverbod, dat kan worden opgeheven als een uitwerkingsplan is vastgesteld. Deze gronden liggen echter in een fase die nog niet aan de beurt is om te worden uitgewerkt door de gemeente. Het bouwplan kan dus niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De ontwikkeling loopt in dat opzicht vooruit op de uitwerking van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West. Om de bouw mogelijk te maken moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hiertoe moet voor iedere woning een omgevingsvergunning worden aangevraagd middels de uitgebreide procedure (i.v.m. tijdelijk bouwverbod). Daarnaast moet per woning een aanvraag worden ingediend om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Deze aanvragen moeten van een goede ruimtelijke onderbouwing worden voorzien.

In deze ruimtelijke onderbouwing is de planologische en stedenbouwkundige onderbouwing opgenomen om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken en de realisatie van de twee woningen mogelijk te maken. Daarnaast is in deze onderbouwing omschreven wat de gevolgen voor de omgeving ten aanzien van de verschillende (milieu)aspecten zoals bodem- en luchtkwaliteit etc. zijn.

¹ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, Plankaart . Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

2. Huidige situatie

In de huidige situatie is op Boord 19 een bestaande woning aanwezig inclusief enkele aan- en uitbouwen en met een losstaand bijgebouw achter het hoofdvolume. Het naastgelegen ongenummerde perceel is in de huidige situatie niet bebouwd, het perceel is relatief smal met een diepe achtertuin.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.320 m² (3.300 m² Boord 19 en 1.020 m² ongenummerd perceel) en de gronden zijn volledig in eigendom van de familie Habraken. De gronden zijn kadastraal bekend als Gemeente Nuenen, sectie D, nummers 3572 (gedeeltelijke) en 4207.

De gronden aan de achterzijde van de locatie zijn door de familie Habraken verkocht aan de gemeente inclusief de hierop aanwezige kassen. Deze kassen zijn door de familie Habraken gehuurd tot 1 januari 2013. Zodra de bestemming op dit perceel is uitgewerkt, zullen de kassen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van deze uitgewerkte bestemming.

Op de onderstaande verbeelding is de locatie in de directe omgeving weergegeven.



De locatie ligt circa 400 meter ten westen van de kern van Nuenen. De landerijen ten noorden van Boord zijn zeer nat en voornamelijk in gebruik voor de land- en akkerbouw.

De beide percelen liggen langs de doorgaande weg Boord te Nuenen. Aan de voorzijde van de percelen ligt een bermslootje langs de Boord, welke ter hoogte van Boord 19 is gedempt. De weg wordt tevens aan weerszijden omzoomd door een doorgaande bomenrij. De onderstaande twee foto's geven een beeld van de huidige situatie van de locatie.



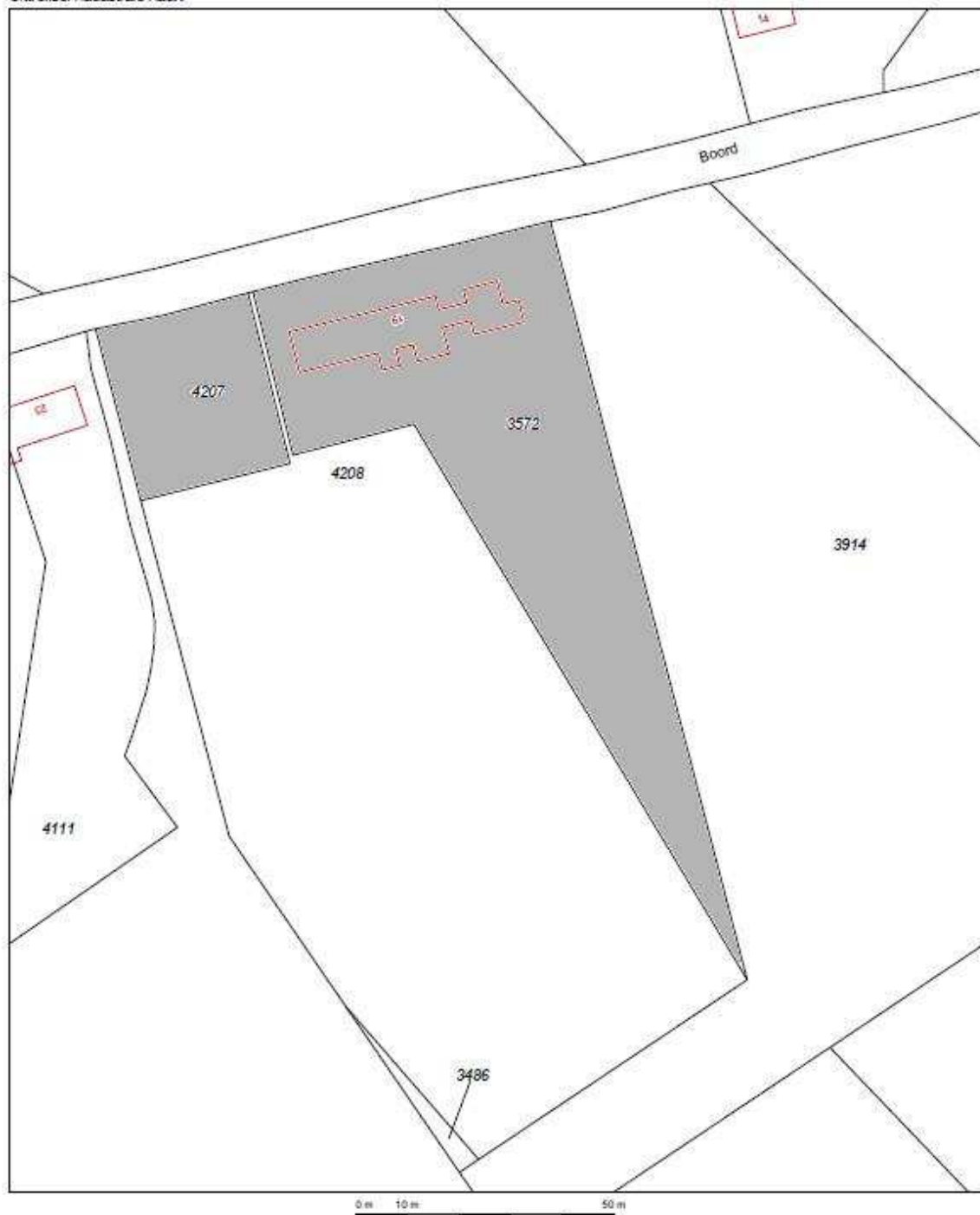
De bestaande (te verwijderen) schuur op het perceel Boord 19.



Het onbebouwde perceel Boord ongenummerd.

Hieronder is een uittreksel van de kadastrale kaart van het plangebied weergegeven (de twee percelen zijn grijs gekleurd).

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	
25	Huisnummer		
—	Kadastrale grens		
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie	NUENEN D 3572	
Voor een enkelvoudig uittreksel, Apeldoorn, 3 september 2012			
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

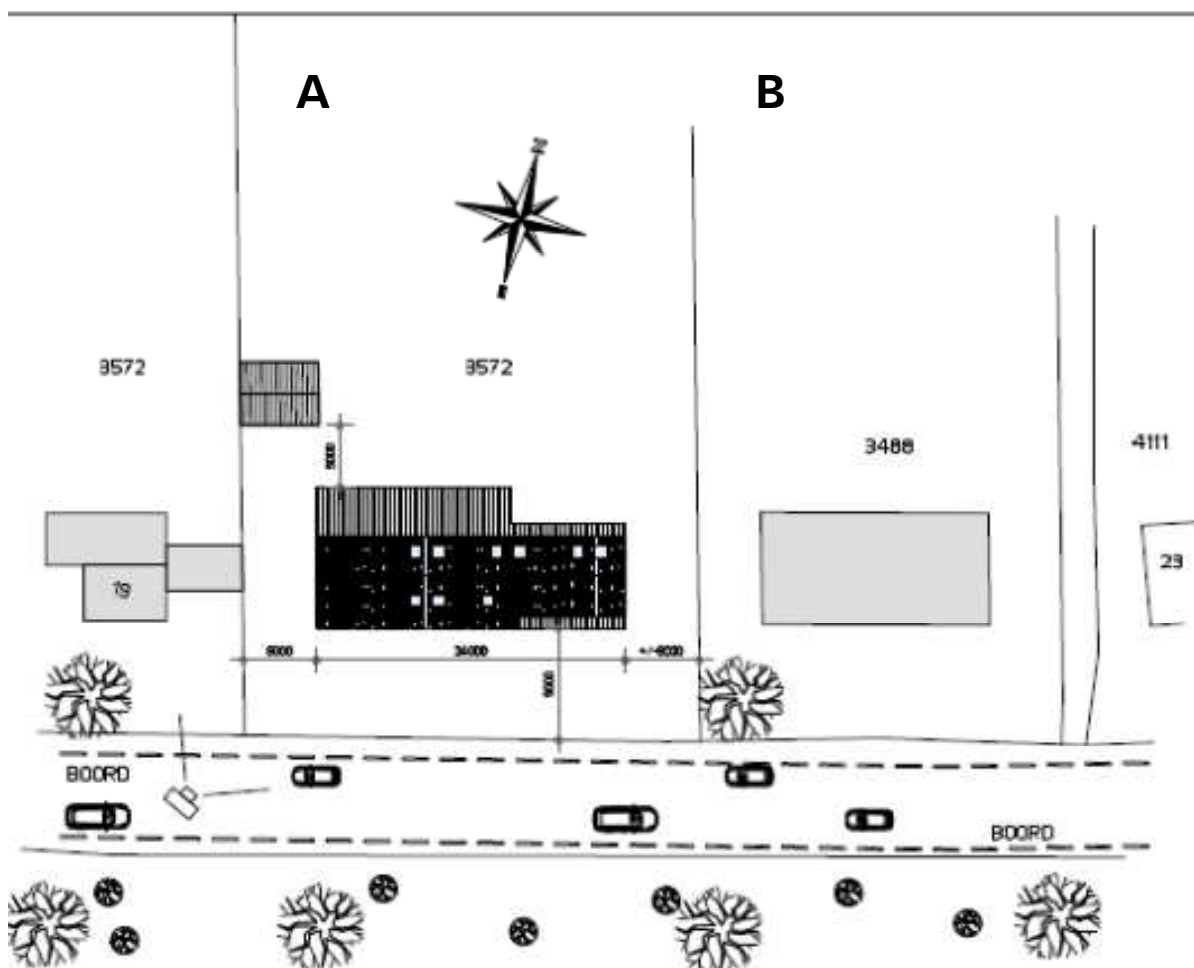
3. Beschrijving project

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de toekomstige situatie in het plangebied na de realisatie van de twee vrijstaande woningen.

De bestaande schuur op het perceel Boord 19 zal worden verwijderd waarna het totale plangebied wordt ingericht voor de bouw van de twee woningen. De onderstaande afbeelding geeft de inrichtingsschets weer.

A: Nieuwe woning ter vervanging van de bestaande schuur (Boord 19);

B: Nieuw te realiseren woning (Boord ongenummerd).



Het project telt twee vrijstaande woningen op twee percelen met een oppervlakte van respectievelijk ca. 3.300 m² en 1.020 m². De bebouwingsstructuur moet logisch aansluiten op de omgeving. Dit betekent dat de situering van de nieuwe woningen zodanig is gekozen dat de bestaande lintstructuur van de bebouwing langs Boord wordt doorgetrokken.

De realisatie van de twee vrijstaande woningen (o.a. ter vervanging van de bestaande schuur) leidt niet tot een significante toename van het verkeer op Boord. De woningen worden rechtstreeks op Boord ontsloten waarbij de bestaande inrit wordt gebruikt naast Boord 19 en een nieuwe inrit wordt aangelegd voor de nieuwe woning. Dit is verkeerstechnisch aanvaardbaar. Bij het (her)aanleggen van de inritten zal rekening gehouden worden met de aanwezige laanbeplanting langs Boord; de bestaande bomen langs Boord blijven dan ook gehandhaafd.

Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm ingevolge het bestemmingsplan. Ook het bezoekersparkeren wordt opgelost op eigen terrein. Er worden geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

Conclusie

De bouw van de twee vrijstaande woningen levert een positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling van Boord en past binnen de visie voor de uitwerking van Nuenen-West. De positie en oriëntatie van de woningen op de percelen verbetert de uitstraling naar de openbare ruimte (Boord) en de kwaliteit van het beeld van de lintbebouwing langs de doorgaande weg wordt verder versterkt.

4. Ruimtelijke onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt verantwoord waarom de ontwikkeling van de twee woningen aanvaardbaar is op deze locatie langs Boord. Hiervoor wordt het projectgebied in een groter verband beschouwd op de aspecten stedenbouw, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, archeologie en milieuhygiëne. Voor de onderbouwing is onder andere gebruik gemaakt van het door Juurlink & Geluk uitgebrachte stedenbouwkundig advies betreffende het bouwplan en van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West.

4.1. Ruimtelijke aspecten

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied bevindt zich tussen de bebouwde (woon)gebieden Nuenen en Eindhoven aan de noordzijde van de toekomstige nieuwbouwlocatie van Nuenen (Nuenen-West). Ten zuiden van het plangebied ligt de doorgaande Europalaan welke de centra van Nuenen en Eindhoven met elkaar verbindt. Ten westen van het plangebied ligt het Dommeldal en aan de overkant van Boord strekt zich een open stuk landbouwareaal uit naar het noorden.

Boord vormt de noordelijke grens van het in april 2008 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Nuenen West. De directe omgeving van het plangebied langs Boord laat zich kenmerken door een langgerekt lint van (woon)boerderijen, de bijbehorende akkers en weilanden met daartussen verspreid enkele (fruit)kassen.

De oriëntatie van de woningen zal op Boord zijn gericht waarbij de voorgevels op één lijn naast elkaar liggen. De twee bouwvlakken zijn respectievelijk op circa 6 en 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens gesitueerd, waardoor de woningen ongeveer 11 meter uit elkaar komen te liggen.

Als separaat onderdeel van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt kaders en dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Vanuit de gemeente worden alle bouwplannen welke binnen de begrenzing van het bestemmingsplan vallen door het externe adviesbureau Juurlink & Geluk getoetst. Ook de twee onderhavige bouwplannen zijn begin 2012 getoetst aan het BKP². Hierbij is geconcludeerd dat de nieuwe ontwerpen de uitgangspunten van het BKP duidelijk in acht hebben genomen.

Het ontwerp van de woning op het perceel Boord 19 sluit aan bij de regionale stijlkenmerken waarbij de zichtbare plint van het hoofdgebouw het regionale karakter van het ontwerp versterkt. Het toekomstig hoofdvolume heeft een eenduidige, heldere vorm in de verhouding 1:3. De positie en oriëntatie op de kavel verbeteren de uitstraling naar de openbare ruimte (Boord) grenzend aan de woning. Naast het hoofdgebouw is aan de oostelijke erfgrens een bijgebouw ontworpen op een dusdanige afstand van de kavelgrens aan de voorzijde van de

² Beeldkwaliteittoets boerderij (herbouw) Boord 19, Nuenen West. Juurlink & Geluk, d.d. 30-01-2012 en Beeldkwaliteittoets nieuw te bouwen woning aan de Boord "ongenummerd" (tussen 19 en 23). Juurlink & Geluk, d.d. 30-01-2012.

woning dat het mogelijk is om de auto buiten te parkeren naast de woning. De uitvoering van de beide gebouwen is in hetzelfde materiaal.

Het ontwerp van de vrijstaande woning op het ongenummerde perceel is eigentijds van karakter en past binnen de beoogde dorpse uitstraling van Nuenen-West. Het gebouw bevindt zich op circa 9 meter van de erfgrans, gecentreerd in de breedte op de kavel, parallel gepositioneerd aan Boord. In het ontwerp zijn geen bijgebouwen opgenomen. De verhoudingen, footprint, goot- en nokhoogtes voldoen allen aan de gestelde beeldkwaliteitseisen waarbij het gebruik van de ruimte onder de kap goed is opgelost en aan de achterzijde van de woning een overdekte buitenruimte onder de doorlopende kap is opgenomen.

De kleurstelling en het materiaalgebruik van de woningen dienen conform het BKP robuust te zijn en binnen de aardse materialen te passen. De beide ontwerpen kennen een materialisatie in baksteen met een aardse kleur en een dakbedekking van dakpannen (ongenummerd) of een rieten kap (Boord 19).

Advies Welstand

De Stichting Dorp Stad & Land heeft op 2 oktober een positief welstandsadvies uitgebracht over de aanvraag omgevingsvergunning voor Boord 19. Daarbij is aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits het linker raam in de linkerzijgevel op de begane grond iets wordt opgeschoven zodat boven en beneden niet recht onder elkaar worden gesitueerd.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is voornamelijk de erfafscheiding langs de doorgaande weg (Boord) van belang. Deze erfafscheidingen aan de voorzijden zijn groen of blijven open van karakter en worden verrijkt met groenelementen. Aan de zijdelingse erfafscheidingen worden geen specifieke eisen gesteld.

De landelijke omgeving wordt met name gekenmerkt door de lintbebouwing en een groenbelijning langs de doorgaande wegen. De bestaande bomenrij langs Boord wordt dan ook gehandhaafd om zo het historische profiel van de weg te behouden.

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik van de woningen zullen eveneens worden afgestemd op het karakter van het landschap. Een veelheid aan materiaalgebruik zal per woning geminimaliseerd worden en accenten zullen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk.

Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant³ zijn er geen karakteristieke beemdgronden aanwezig binnen het plangebied. Deze liggen voornamelijk in het gebied ten noorden van Boord. De laanbeplanting van zomereik langs Boord is op de provinciale kaart aangegeven als historisch groen.

Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is de bestaande schuur ter plaatse van Boord 19 aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol

³ Internetpagina: www.brabant.esrinl.com

gebouw". In artikel 6.5.2. van het betreffende bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat bij de uitwerking van de gronden daar waar mogelijk rekening gehouden dient te worden met de cultuurhistorische waarde van dergelijke panden.

Gezien de (positieve) stedenbouwkundige beoordeling van het nieuwe bouwplan door Juurlink & Geluk is sloop van de schuur aanvaardbaar geacht. Daarnaast is, gezien de huidige (zeer slechte) staat van onderhoud, het behouden van de schuur niet haalbaar.

Archeologie

Het bestemmingsplan Nuenen-West geeft aan dat de locatie een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor Boord 19 is sprake van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de te slopen schuur waardoor wordt aangenomen dat de grond dusdanig verstoord is dat extra archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven geen meerwaarde heeft.

Voor het naastgelegen perceel geldt dat de verstoring niet groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter is waardoor, na afstemming met de vanuit de gemeente betrokken specialist en conform het geldende beleid, ook voor dit nieuwbouwplan geen (aanvullend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is⁴.

⁴ Memo en e-mail "Boord 19–archeologiebeleid". Gemeente Nuenen, mevr. P. Jansen d.d. 3-9-2012

4.2. Milieuhygiënische aspecten

In deze paragraaf wordt in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving van het bouwplan voor de twee woningen aan Boord 19 en Boord ongenummerd te Nuenen.

Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer is bekeken of in de directe omgeving van het bouwplan bedrijven aanwezig zijn waarvoor het project een belemmering vormt.

Bedrijf	Maximale hinderafstand	Afstand tot plangebied	Voldoet
Dierenpension (Boord 9)	100 meter	> 100 meter	Ja
paardrijvereniging (Dubbestraat 4)	50 meter	> 50 meter	Ja
kwekerij Jansen (Boord 14)	30 meter	> 30 meter	Ja
Raaijmakers Hoeve (Boord 23)	30 meter	> 30 meter	Ja
Bloemkwekerij Habraken (Boord 19)	30 meter	< 30 meter	Nee

In de bovenstaande tabel zijn de afstanden tot het plangebied van het dierenpension (Boord 9), de paardrijvereniging (Dubbestraat 4), de kwekerij Jansen (Boord 14) en de Raaijmakers Hoeve (Boord 23)⁵ weergegeven; op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Met uitzondering van de Bloemkwekerij van de familie Habraken zijn alle bedrijven op een dusdanige afstand van het plangebied gevestigd dat op het plangebied geen sprake is van hinderzones van andere bedrijven. De voornoemde bloemkwekerij zal per 31 december 2012 worden beëindigd waarna de kassen naar alle waarschijnlijkheid door de gemeente zullen worden verhuurd aan derden echter de kassen op deze locatie worden uiterlijk in de eerste helft van 2016 gesloopt. Om die reden vormt ook de bloemkwekerij geen belemmering voor het bouwplan.

Geluid

Voor het aspect geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van woningen, ten gevolge van stedelijk verkeer, maximaal toelaatbaar zijn.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied liggen diverse (locale) wegen met een wijkontsluitingskarakter (o.a. Boord). Uit de onderzoeken, welke in het kader van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West zijn uitgevoerd, blijkt dat deze wegen allemaal een zeer lage verkeersbelasting ondervinden⁶. De gemeente gaat op termijn voor al deze wegen een zogenaamd 30 km/uur-regime invoeren. Dit betekent dat voor deze wegen geen zone geldt als bedoeld in artikel 74 Wgh (art. 74 lid 2 van de zojuist genoemde wet) waardoor de artikelen 76 e.v. van de Wgh (De afdeling "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones", inclusief het akoestisch onderzoek dat artikel 77 Wgh aan burgemeester en wethouders oplegt) op deze wegen niet van toepassing zijn.

Op circa 350 m afstand van het plangebied ligt een zogenaamde 'zoneplichtige weg', de Europalaan. De 48 dB-contour (voorkeurswaarde) vanwege de Europalaan bevindt zich bij

⁵ Raaijmakers Hoeve (Boord 23) betreft een aspergeteler en kerstbomenkwekerij (beide akkerbouw)

⁶ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 52. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

een meethoogte van 5 m in het noorden op 61 m uit het hart van deze weg⁷. Gezien de afstand van de Europalaan tot het plangebied vormt de geluidsbelasting van de Europalaan geen belemmering voor het bouwplan.

Alhoewel de gemeente Nuenen op termijn op o.a. Boord een snelheidsregime van 30 km/h gaat instellen, is door de gemeente verzocht om na te gaan of er voor de tussenliggende periode maatregelen nodig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Om die reden is opdracht gegeven aan db/a consultants v.o.f. om de geluidbelasting op de gevels van Boord 19 en Boord ongenummerd te bepalen. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in een rapport dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd⁸. De geluidbelasting op de voorgevel van Boord 19 bedraagt 48 dB. De geluidbelasting op de woning Boord ongenummerd bedraagt ook 48 dB. Hiermee wordt voor beide woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (incl. vooronderzoek NVN 5725) uitgevoerd⁹. De resultaten van het onderzoek geven aan dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen aan het gebruik van het terrein hoeven te worden gesteld. De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de twee vrijstaande woningen ter plaatse.

Luchtkwaliteit

Voor het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West heeft MDRE onderzoek uitgevoerd naar de luchtemissie van stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM_{2.5}) en zwaveldioxide (SO₂) met als prognosejaar 2020¹⁰. Hieruit is gebleken dat de luchtkwaliteit als gevolg van de (mogelijke) ontwikkelingen in het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West “niet in betekenende mate” wordt beïnvloed. Gelet op de kleinschaligheid van dit bouwplan in vergelijking met het totale plan Nuenen-West, kan de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit ook als “niet in betekenende mate” worden gekwalificeerd.

⁷ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 53. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

⁸ Akoestisch rapport – Geluidbelasting 2 woningen Boord 19 / ong d.d. 10-10-12 nr. AR 10.107/1. Db/a consultants v.o.f.

⁹ Verkennend bodemonderzoek Boord 19 nr. 494357. SRE Milieudienst, d.d. 18 januari 2011

¹⁰ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 58. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

Water

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt een beschrijving geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het bouwplan op de waterhuishouding in de omgeving. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap De Dommel.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is een dergelijke waterparagraaf opgesteld¹¹. De waterhuishouding in het stedenbouwkundig ontwerp van Nuenen-West is erop gericht om water vanuit de bouwvelden oppervlakkig af te voeren en te infiltreren / bergen in de grotere groenzones doormiddel van centrale wadi's. De beide zones behoeven verdere uitwerking in het kader van het nog vast te stellen uitwerkingsplan. De voorliggende ontwikkeling loopt in dat opzicht vooruit op de uitwerking van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West en de realisering van de centrale wadi's waardoor vooralsnog niet kan worden afgekoppeld op de centrale wadi's.

In totaal wordt door de realisering van het bouwplan minder dan 2.000 m² verhard oppervlak toegevoegd en het af te koppelen debiet is lager dan 30 m³ per uur waardoor er geen watervergunning of melding noodzakelijk is¹².

Oppervlaktes	Huidig m ²		Toekomstig m ²	
	nr. 19	Ongenummerd	nr. 19	Ongenummerd
daken	240	-	210	150
terrein verharding	400	-	150	120
onverhard terrein	2.660	1.020	2.940	750
Totaal	3.300	1.020	3.300	1.020

In overleg met de betrokken partijen (initiatiefnemers, gemeente Nuenen en Waterschap De Dommel) is ervoor gekozen om de afkoppeling van de twee woningen in het voorliggende bouwplan tijdelijk (tot de realisatie van de centrale wadi's) te laten plaatsvinden op de reeds aanwezige bermsloot langs Boord.

Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd¹³. Hieruit blijkt dat het plangebied geen bijzondere natuurwaarden heeft en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmering behoeft te bestaan voor de realisatie van de twee vrijstaande woningen. Daarnaast is er geen sprake van het vernietigen van leefgebieden van kwetsbare soorten en/of het vernietigen van populaties, omdat het plangebied grotendeels in gebruik (is geweest) als handelskwekerij en verkooppunt voor eigen gekweekte bloemen.

De gronden zijn grotendeels bebouwd en verhard en zijn derhalve geschikt als leefgebied / biotoop van beschermde soorten. De natuurwaarden in de wijdere omtrek zullen derhalve niet verstoord worden door de realisatie van de twee vrijstaande woningen.

¹¹ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 61. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

¹² Internetpagina: www.omgevingsloket.nl

¹³ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 59. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

Op verzoek van gemeente Nuenen is een Ecologisch (veld)onderzoek uitgevoerd¹⁴. Hierin is het volgende geconcludeerd:

- *T.a.v. Gebiedsbescherming*: De EHS zal niet worden aangetast door de bouwplannen. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het nabij gelegen Natura 2000-gebied is niet aan de orde.
- *T.a.v. Vogelsoorten*: Voor aanvang van eventuele kapwerkzaamheden dienen de betreffende bomen te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van eventueel aanwezige nieuwe nesten van broedvogels en eekhoorn.
- *T.a.v. Amfibieën*: De locaties vormen geen geschikt habitat voor amfibieën. Het is niet uit te sluiten dat een zwervend individu incidenteel op de locaties aanwezig kan zijn.
- *T.a.v. Planten*: in het kader van de voorgenomen plannen zal er geen overtreding plaatsvinden van beschermde (muur)planten.
- *T.a.v. Vleermuizen*: op basis van het onderzoek wordt uitgesloten dat de onderzoekslocatie een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen en is de kans op aanwezigheid van een kolonie uitgesloten.
- *T.a.v. Zoogdieren*: het is niet uit te sluiten dat een eekhoorn in een eventueel te kappen boom nestelt. Indien bomen worden geveld buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 augustus) zal er geen overtreding plaatsvinden van de Flora- en Faunawet.

Samenvattend kan geconcludeerd wordt dat er vanuit de flora- en faunawetgeving geen belemmeringen zijn voor het slopen van de bestaande schuur en het bouwen van de twee nieuwe woningen.

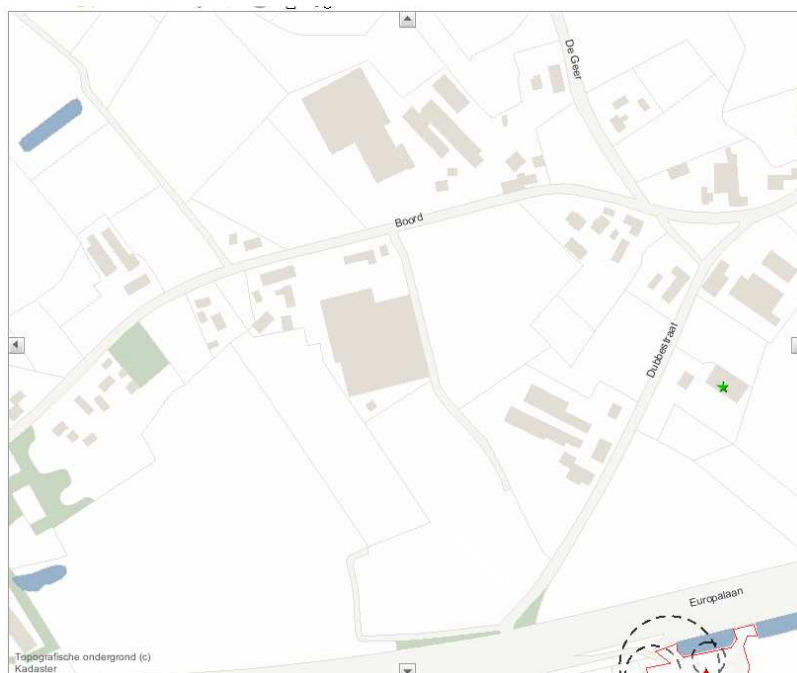
Externe veiligheid

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is bekeken of in de directe omgeving van het plangebied inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die van invloed zijn op de externe veiligheid binnen het plangebied.

Op het adres Europalaan 2 is een LPG-tankstation gevestigd (zie figuur pagina 17). De bijbehorende risicocontouren bedragen 45 m¹⁵. De afstand van het tankstation tot het plangebied bedraagt meer dan 400 m waardoor het plangebied ruim buiten de risicocontouren van het tankstation ligt. Een nader onderzoek is derhalve niet nodig. Verder zijn geen inrichtingen of transportroutes aanwezig op basis waarvan een risicocontour geldt.

¹⁴ Ecologisch onderzoek Boord 19 te Nuenen, d.d. 8-10-12, nr. 2012-05, Flor y Fauna Consult

¹⁵ Internetpagina: www.nederland.risicokaart.nl



5. Relatie met vastgesteld beleid

Dit hoofdstuk gaat kort in op het relevante vigerende beleid met betrekking tot het onderhavig bouwplan. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op nationaal niveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

Nationaal niveau

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de **Nota Ruimte**, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgestane bouwplan past binnen het rijksbeleid.

Provinciaal niveau

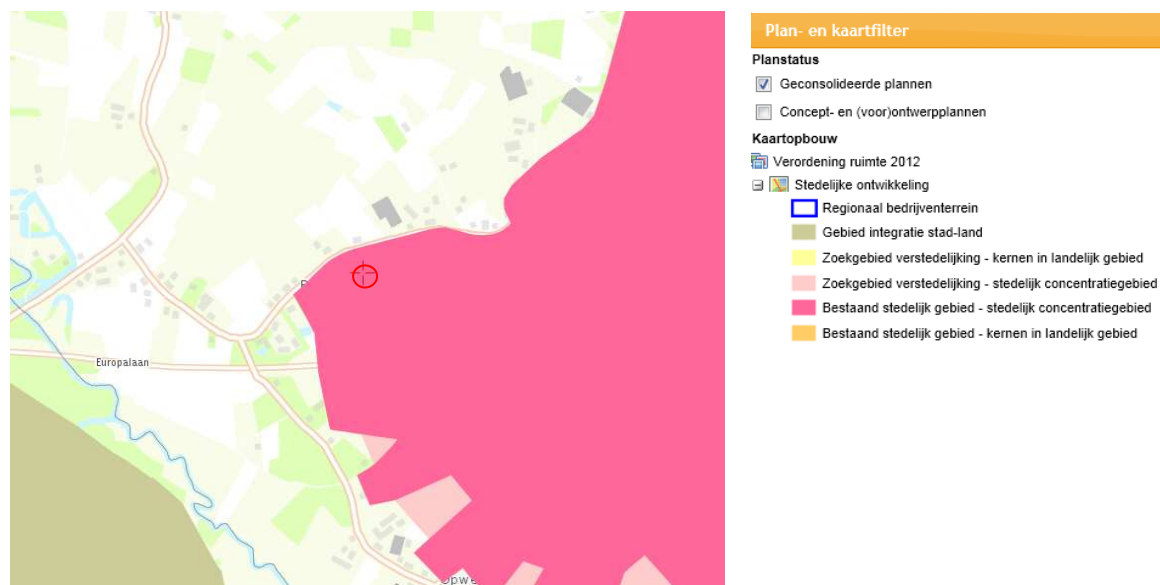
Op 1 juli 2011 is door Provinciale Staten van Noord-Brabant de **Structuurvisie Brainport-Oost** vastgesteld. Hieronder is een uitsnede uit de plankaart van de betreffende structuurvisie weergegeven. Hierin is te zien dat het plangebied in een stedelijk concentratiegebied ligt.



Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de **Verordening ruimte** Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte). De Verordening ruimte 2012 Noord-Brabant bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen).

Het plangebied is in de provinciale structuurvisie aangeduid als “Besluitvlak Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied”. Zie onderstaande uitsnede¹⁶. Binnen dit gebied is ruimte voor verdere stedelijke ontwikkeling, afgestemd op de lokale behoefte.



Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte 2012.

¹⁶ Internetpagina: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gemeentelijk niveau

Het plangebied maakt onderdeel uit van het **bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West** dat op 24 april 2008 is vastgesteld. In het onderstaand figuur is een uitsnede van de plankaart bij het bestemmingsplan weergegeven. Het rode kader geeft de ligging van het plangebied aan.



Binnen het plangebied gelden de volgende twee bestemmingen:

'Woongebied I - uit te werken'.

Deze uit te werken bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied in Nuenen-West. De hoofdfunctie voor deze bestemming is wonen. In de voorschriften is het maximaal toegestaan aantal woningen geregeld en zijn uitwerkingsvoorschriften voor de inrichting van het gebied opgenomen.

'In te passen woonfunctie'

Voor de binnen de bestemming gelegen woonfuncties die gehandhaafd kunnen blijven is een specifieke regeling opgenomen die het mogelijk maakt, in overleg met belanghebbenden, te komen tot een nadere inpassing van de woonfunctie en de bijbehorende bebouwing in het nader in te richten gebied. Deze regeling geldt voor het perceel Boord 19.

Het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West verwijst naar de gemeentelijke **toekomstvisie 2020**, getiteld 'Geleidelijke groei met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten'¹⁷. In deze toekomstvisie heeft de gemeente Nuenen antwoord gegeven op de vragen 'waar wil de gemeente naar toe' en 'wat bindt ons'. Daarnaast is aangegeven op welke wijze de gemeente die doelstellingen wil bereiken tot het jaar 2020. Één van de doelstellingen van de gemeente Nuenen is de groeiopdracht tot ongeveer 30.000 inwoners en het op gang brengen van de woningbouwproductie (o.a. de ontwikkeling van Nuenen-West met circa 2.200 woningen).

Verder heeft de gemeente Nuenen met haar **Raadsprogramma 2010-2014** stevig ingezet op het bevorderen van mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap in het kader van de volkshuisvestelijke doelstelling¹⁸.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de gemeentelijk toekomstvisie en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan het bouwplan momenteel niet worden gerealiseerd. De ontwikkeling loopt vooruit op de uitwerking van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West. Om de bouw mogelijk te maken moet van het bestemmingsplan worden afgeweken waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik wordt ingediend. Het gaat om een uitgebreide omgevingsvergunning in verband met het tijdelijk bouwverbod zoals dat in artikel 12 van het bestemmingsplan is opgenomen. De voorliggende rapportage vormt voor deze aanvraag de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

¹⁷ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 11. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

¹⁸ Raadsprogramma 2010-2014. Gemeente Nuenen, d.d. 15 april 2010

6. Mogelijke belemmeringen

Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingplan Uitbreidingsplan Nuenen-West zijn de belemmeringen voor wat betreft (hoogspannings)kabels en/of (gas)leidingen voor de omgeving in beeld gebracht¹⁹. Voor het onderhavige plangebied blijkt dat er qua (nuts)voorzieningen en kabels&leidingen geen belemmeringen zijn om de twee woningen te kunnen realiseren.

Privaatrecht

Uit kadastraal onderzoek is gebleken dat er geen (beperkt) zakelijke rechten zijn gevestigd op de onderhavige percelen. Voor de onderhavige percelen blijkt dat er ook qua zakelijke rechten geen belemmeringen zijn om de twee woningen te kunnen realiseren.

7. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de met de initiatiefnemer aangegane koopovereenkomst is afgesproken dat aan verkoper (initiatiefnemer) geen exploitatiebijdrage in rekening zal worden gebracht. Wel is een bedrag aan fondsvorming in rekening gebracht en zullen leges omgevingsvergunning, en kosten in verband met uitritvergunning en rioolaansluiting in rekening worden gebracht

Het betreft een particuliere ontwikkeling, de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd door de waardevermeerdering als gevolg van de functieverandering. Openbare nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig nabij de bestaande bebouwing waarop kan worden aangesloten. Er hoeven geen nieuwe infrastructurele werken te worden aangelegd en de twee woningen worden ontsloten via de bestaande Boord.

¹⁹ Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West, blz. 54. Oranjewoud, d.d. 24 april 2008

8. Resultaat gevoerd overleg

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is het bouwplan reeds afgestemd met de omwonenden. Deze hebben hierbij aangegeven geen bezwaren tegen het bouwplan te hebben. Op dit vlak zijn dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan te verwachten.

De tijdelijke afkoppeling van de hemelwaterafvoer op de bermsloot langs Boord ten behoeve van het bouwplan is afgestemd met het Waterschap de Dommel; de waterbeheerder voor de betreffende locatie.

Omdat er sprake is van een geringe toevoeging van verhard oppervlak ($< 2.000 \text{ m}^2$) en een gering benodigd debiet ($< 30 \text{ m}^3$) is er voor de beoogde werkzaamheden in het kader van het bouwplan geen watervergunning of melding noodzakelijk (zie bijlage).

Bijlage I: Akoestisch onderzoek

Bijlage II: Instemming van Waterschap De Dommel

Kamiel Gulikers

Van: Venderbos, Janco [JVenderbos@dommel.nl]
Verzonden: vrijdag 28 september 2012 15:58
Aan: Kamiel Gulikers
CC: Kronenburg, Erik v.; A.Ras@Nuenen.nl
Onderwerp: RE: Waterparagraaf t.b.v. de ruimtelijke onderbouwing Boord 19 en ongenummerd te Nuenen

Kamiel,

Bedankt voor de toevoeging van de tabel. Ik maak er uit op dat de verharding wat betreft Boord 19 afneemt met 280 m² en dat de verharding van Bord ongenummerd toeneemt met 270 m². In totaal betreft het een vermindering van het verhard oppervlak in het plangebied.

Bij deze stem ik in met de inhoud van de waterparagraaf. Uitgangspunt hierbij is dat geen regenwater wordt aangesloten op de drukriolering, maar dat al het regenwater wordt verwerkt binnen de plangrenzen. Het afvalwater van de woningen dient wel aangesloten te worden op de aanwezige drukriolering.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,
Janco Venderbos

Planvormer Stedelijk Gebied

Waterschap De Dommel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel
Postbus 10.001
+31411618611
+31652483323
jvenderbos@dommel.nl
www.dommel.nl
Profiel op Linked 