

Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Toelichting

projectnr. 201717

Revisie 06

26 oktober 2011

datum vrijgave

26 oktober 2011

beschrijving revisie 06

vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

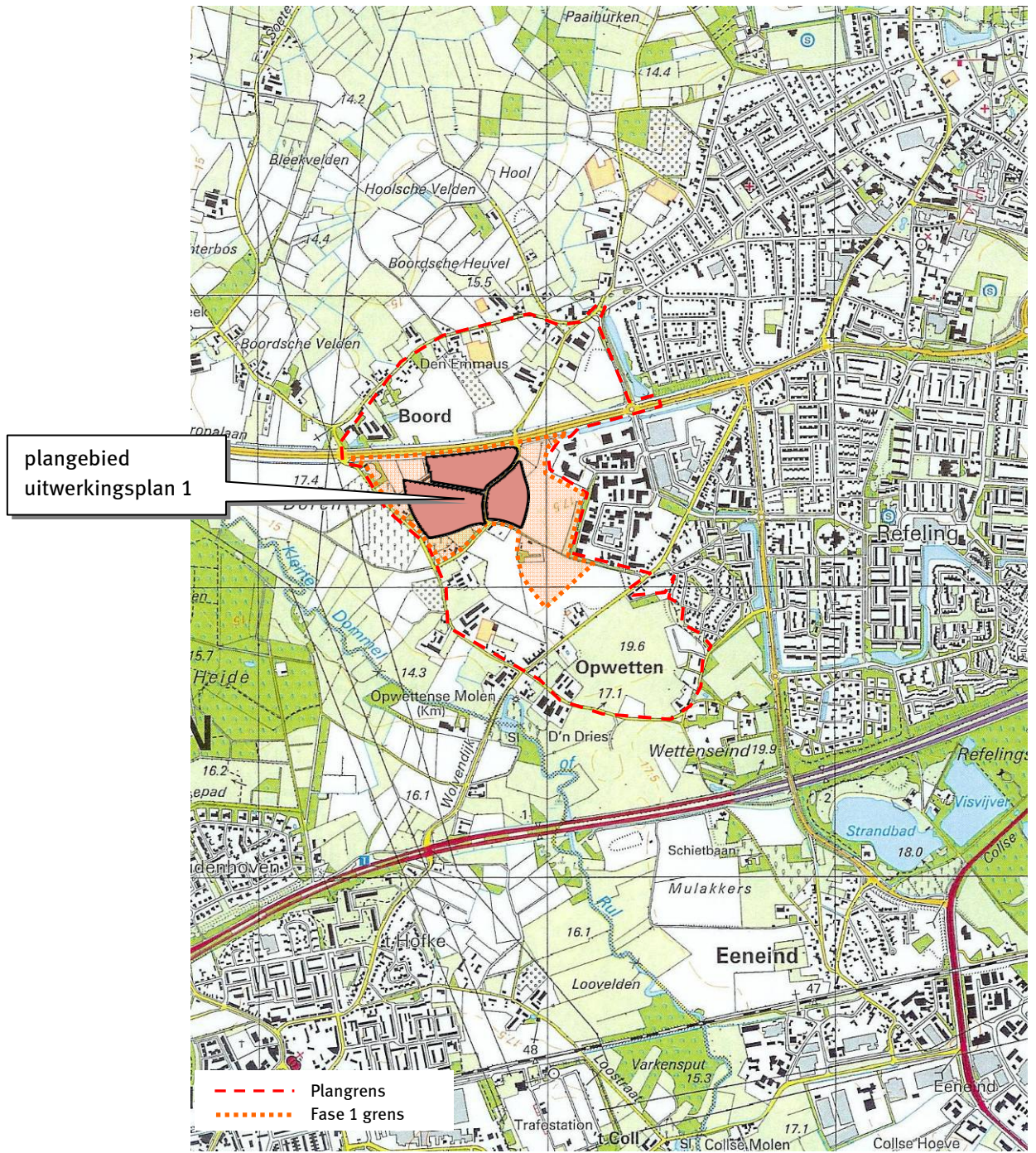
ing. P.F.G.M. Kennes

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1



	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Het plangebied in relatie tot het uitwerkingsgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan (moederplan)	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving ontwikkeling fase 1	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Stedenbouwkundige hoofdopzet	5
2.3	Verkavelingsplan	8
2.4	Functionele karakteristiek	9
3	Milieu- en overige aspecten	11
3.1	Bedrijven en milieuzonering	11
3.2	Geluidhinder	11
3.3	Bodem	12
3.4	Kabels en Leidingen	13
3.5	Externe veiligheid	13
3.6	Luchtkwaliteit	13
3.7	Ecologie	14
3.8	Waterparagraaf	15
3.9	Cultuurhistorie	17
3.10	Archeologie	17
3.11	Explosieven	18
4	Juridische planbeschrijving	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Wettelijk kader	21
4.3	Toetsing aan uitwerkingsregels	22
4.4	De voorschriften	22
5	Economische uitvoerbaarheid	25
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
	Bijlagen	
1.	Toetsing uitwerkingsregels	
2.	Parkeerbalans	
3.	Brief waterschap De Dommel	



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied uitwerkingsplan 1 binnen plangebied Nuenen-West

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Nuenen-West is in het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal Uitwerkingsplan (RSP/PU) aangewezen als 'te ontwikkelen woongebied' voor de periode 2010-2030. De gemeente is voornemens op deze locatie maximaal 1.575 woningen te realiseren. Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is voor de locatie Nuenen-West het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West" (hierna: moederplan) opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 april 2008. Als onderlegger voor het moederplan is het stedenbouwkundig plan van Juurlink + Geluk gebruikt. Daarnaast is als separaat onderdeel van het moederplan het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' opgesteld. Dit is eveneens in april 2008 door de raad vastgesteld.

Het plangebied uit het moederplan wordt over een periode van circa 10 jaar gefaseerd ontwikkeld. In dit kader is in het moederplan gekozen de woon- en groengebieden als uit te werken bestemming op te nemen. Hierdoor kan de invulling van deze uit te werken gebieden gedurende de ontwikkeling flexibel ingevuld worden. Om de ontwikkeling van deze uit te werken gebieden concreet mogelijk te maken dient een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige uitwerkingsplan vormt de uitwerking van het juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling van het eerste deel van fase 1 mogelijk gemaakt wordt.

1.2 Het plangebied in relatie tot het uitwerkingsgebied

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

De eerste fase wordt in delen uitgewerkt. Het gebied van onderhavig uitwerkingsplan bestaat uit de eerste deel van fase 1 van de uitwerking voor de locatie Nuenen-West. Binnen het gebied zijn de hoofdwegen direct als 'Verkeer' bestemd in het moederplan. Derhalve is het plangebied van uitwerkingsplan 1 verdeeld in drie deelgebieden. Figuur 1 toont het plangebied voor het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' met daarbinnen het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. Tevens is in dit figuur de begrenzing van geheel fase 1 opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)

Voor het plangebied is bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Nuenen-West", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008 en gedeeltelijk¹ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 16 december 2008. Op 22 september 2010 is het bestemmingsplan na uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

1.4 Leeswijzer

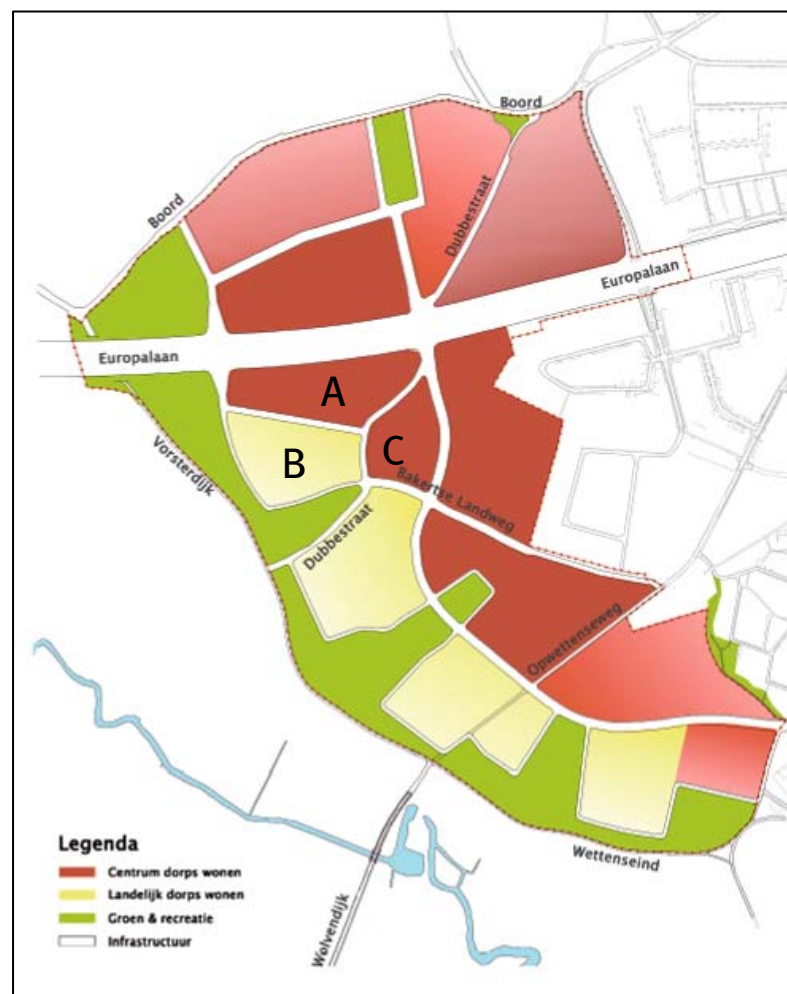
Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de voorgenomen ontwikkeling waarbij het stedenbouwkundig plan, het verkavelingsplan en de functionele opzet aan bod komen. Hoofdstuk 3 gaat in op de diverse gebiedsaspecten en -kenmerken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het uitwerkingsgebied. Hoofdstuk 4 beschrijft de juridische kenmerken van het op te stellen uitwerkingsplan. Tot slot is in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen waarin de te volgen procedure in beeld wordt gebracht.

1. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan artikel 6, lid 6.3.2. onder c, de zinsnede 'hoveniersbedrijf' (2x), van de planvoorschriften.

2 Beschrijving ontwikkeling fase 1

2.1 Inleiding

Het plangebied van uitwerkingsplan 1 vormt de eerste fase van de uitwerking van de locatie Nuenen-West. Het plangebied is verdeeld in drie bouwvelden (A t/m C). De invulling van de bouwvelden is afgestemd op de uitwerkingsregels uit het moederplan en het stedenbouwkundig plan. De hoofdontsluitingswegen rondom de bouwvelden zijn rechtstreeks bestemd in het moederplan en derhalve niet meegenomen in dit uitwerkingsplan.



Figuur 2.1: stedenbouwkundige hoofdopzet met bouwvelden A, B en C

2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Bij het uiteindelijk opgesteld stedenbouwkundig plan zijn de grondbeginselen gebruikt van het Masterplan. Samen met het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitplan vastgesteld: 'Nieuw Dorp voor Nuenen'. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en ongebouwde omgeving van Nuenen-West. Het geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

Het beeldkwaliteitplan stelt kaders en biedt inspiratie aan de ontwerpers. Het beeldkwaliteitplan vervult ook een rol als toetsingskader.

2.2.1 Visie

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

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

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

In de stedenbouwkundige hoofdropzet zijn bouwvelden A en C aangewezen als centrum dorps wonen. Bouwveld B is bestempeld als ruim dorps wonen. Binnen de gebieden met centrum dorps wonen worden de hoogste dichtheden gerealiseerd. De dichtheden nemen geleidelijk af in de richting van het lineair park en het Dommeldal. Bouwveld B grenst aan het lineair park en heeft een lage dichtheid zodat een goede overgang ontstaat tussen het dorpse karakter en het park en het Dommeldal.

2.2.2 Stedenbouwkundige structuren

Landschappelijke structuur

Een integratie wordt nagestreefd van de bestaande landelijke linten, waarvan alleen de Dubbestraat betrekking heeft op het uitwerkingsgebied van fase 1. De bestaande landelijke linten omvatten verschillende cultuurhistorische waarden van bebouwing en de kavelbeplanting die zich langs deze lintwegen bevinden. De linten zijn bepalend voor de belijning van de bouwvelden en geven ze specifieke kwaliteiten.

Deze kwaliteiten zijn medebepalend voor de identiteit van de woongebieden. Omdat Nuenen-West gefaseerd wordt ontwikkeld, is het van belang dat iedere fase een afgerond geheel vormt. Door aan te sluiten op de linten kan ieder deelplan als een afgerond geheel worden ervaren.

Bij de uitwerking van fase 1 is hier invulling aan gegeven door langs de Dubbestraat afwisselend vrijstaande en ruime twee-onder-eenkapwoningen mogelijk te maken. Dit sluit enerzijds aan op de huidige omgeving en vormt anderzijds een goede afbakening van de bouwvelden.

Infrastructuur

De infrastructuur van de wijk is opgebouwd in verschillende lagen. De Europalaan is onderdeel van het gehele ontwerp, een entree van het dorp. De Europalaan fungeert als hoofdontsluitingsweg als dorpse straat met gemengd verkeer met een eenvoudig profiel. Over de Europalaan loopt daarnaast een HOV-verbinding. De overige wegen worden zoveel mogelijk ingericht als dorpse paden waarbij alle verkeer zich mengt. Dit in een kenmerkend dorps smal profiel.

Met uitzondering van de Europalaan is de infrastructuur eenvoudig van aard met simpele profielen van gemengd verkeersgebruik. De infrastructuur wordt uitgevoerd in klinkerwegen. De linten worden opgenomen met de huidige profielen. Hier wordt een minimale verkeersfunctie aan toegedicht met een accent op recreatief gebruik. Naast de dorpsweg en het dorpspad wordt het dorps erf geïntroduceerd in de bouwvelden met hogere dichtheden. De grens tussen bouwveld B en het lineair park wordt ingericht als woonpad om zodoende een passende overgang te creëren tussen het woon- en groengebied. Dit zal ook bij de volgende uitwerkingsplannen worden toegepast bij de woongebieden die grenzen aan het lineair park om zodoende een eenduidig beeld te krijgen.

Groenstructuur

De landschappelijke hoofdstructuur van het plan is gericht op het Dommeldal. De introductie van een lineair park aan de rand van het Dommeldal met aantal groene gebieden die tot ver in het nieuwe woongebied reiken zorgt voor een optimale beleving van het landschap. Nuenen-West is hiermee verankerd met het landschap. Bouwveld B grenst aan het lineair park en aan de zuidzijde tevens aan een groene uitloper daarvan die tot ver in het plangebied doorloopt.

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

Lineair park

De grote groene ruimtes aan de rand van het gebied (het lineaire park) bepalen voor het grootste deel de recreatieve waarde van het gebied. Zij zullen dan ook divers worden geprogrammeerd. Ten zuiden van de Europalaan, langs de Vorsterdijk, is de groene ruimte ingericht als openbaar park met bijbehorende speelgelegenheden. De definitieve invulling van dit lineair park dient nog te worden uitgewerkt en wordt meegenomen in één van de volgende uitwerkingsplannen.

Oriëntatie en randen

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

Bebouwing

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

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

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

Bebouwingsaccenten

In het moederplan is de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van kleine appartementencomplexen in twee bouwlagen met kap. Deze zogenaamde 'Maison Grange' komt voor op zo'n 27 locaties. De locaties zijn afgestemd op de stedenbouwkundige context, waarbij de meeste locaties zich bevinden in de gebieden met de hogere dichtheden.

De grootste concentratie van de 'Maison Grange' bevindt zich langs de Europalaan (elf locaties). Daarnaast bevinden zich vijf locaties langs de dorpsstraat. Deze begeleiden de straat op een informele manier. Twee locaties bevinden zich op een strategische plek: op de kop van het groene veld in het noordelijk gebied en bij de entree van de wijk langs de Opwettenseweg. Ook langs de groene hoofdstructuur bevinden zich drie locaties op de plek waar deze groene ruimtes het plangebied naar binnen komen. De laatste zes locaties bevinden zich aan de centraal gelegen dorpspleinen / erven in de woonvelden. Het totale ensemble van de 'Maisons Grange' is informeel en subtiel opgenomen in het totale stedenbouwkundige patroon.

Binnen het onderhavige uitwerkingsgebied zijn drie van deze gebieden gelegen. In bouwveld A betreft dit de gehele strook langs de Europalaan. Hier wordt op twee plaatsen een 'Maison Grange' gerealiseerd. Daarnaast bestaat in een strook aan de oostzijde van bouwveld C de mogelijkheid voor de bouw van een 'Maison Grange' en in een strook aan de zuidzijde van bouwveld B.

2.3 Verkavelingsplan

Op basis van het stedenbouwkundig plan van Juurlink + Geluk en het beeldkwaliteitplan 'Nieuw dorp voor Nuenen' is voor fase 1 van de uitwerking door Bo.2 Architectuur en Stedenbouw een verkavelingsplan opgesteld. In dit verkavelingsplan zijn de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan doorvertaald in een concrete verkaveling voor de bouwvelden A, B en C.

Dit verkavelingsplan heeft als ontwikkelingskader gediend voor het voorliggende uitwerkingsplan. De impressie in figuur 2.2. geeft de verkaveling uit het verkavelingsplan weer voor de bouwvelden A, B en C.



Figuur 2.2: uitsnede verkavelingsplan (voorbeelduitwerking deelgebieden)

2.4 Functionele karakteristiek

2.4.1 *Wonen*

Het woningbouwprogramma voor Nuenen-West is gebaseerd op de 'Woonvisie 2005+, Bouwen voor elk wat wils'. Deze visie geeft het beleidskader voor de periode 2005-2014 met een doorkijk tot 2030. In het kader van een dergelijk grote uitbreiding is het doelgroepenbeleid van groot belang.

Naast het gemeentelijke woningbouwprogramma is ook het regionale programma belangrijk. Hierin worden afspraken gemaakt over fasering en regionale afstemming en opvang voor Eindhoven.

Woningbouwprogramma

Het gaat om een programma dat voor een groot aantal doelgroepen is bestemd. Naast de gezinnen zijn éénpersoonshuishoudens, jongeren/starters, senioren en bijzondere groepen, zoals gehandicapten, belangrijke doelgroepen. De gemeente streeft naar een woningdifferentiatie waarin bovengenoemde doelgroepen in de juiste verhouding tot hun recht komen binnen de gehele uitwerking.

Woningdichtheid

De woningdichtheid voor het gehele uitwerkingsplan (gemiddeld 23 won/ha) is een resultante van de stedenbouwkundige visie en uitwerking. Daarnaast heeft de wens om gestapeld of meer sociaal te bouwen invloed op de woningdichtheid. Dit principe leidt, als gevolg van de verwachte verdeling van de grondgebonden woningtypen over het plangebied, tot een hogere dichtheid rondom de voorzieningen en een lagere aan de rand van het plangebied.

Voor de bouwvelden A, B en C is in het moederplan een dichtheid van respectievelijk 32, 11 en 30 won/ha opgenomen. Op basis van het verkavelingsplan is het maximum aantal te bouwen woningen per bouwveld opgenomen. In de bestemmingen Woongebied - I en II is per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen maximaal worden gebouwd.

	A	B	C
Woningdichtheid (max. woningen per hectare)	32	11	30
Oppervlakte (hectare)	2,76	3,33	1,92
Maximaal woningen	88	36	57
Bestaande woningen	3		
<i>Totaal te bouwen woningen</i>	<i>91</i>	<i>36</i>	<i>57</i>

Bestaande woningen

De bestaande woningen binnen het eerste gedeelte van fase 1, zoals aangeduid in het moederplan, zijn meegenomen en ingepast in dit uitwerkingsplan. Hiervoor zijn geen aanvullende regels opgenomen. Voor deze bestaande woningen gelden dezelfde regels als voor de nieuwe woningen.

Bestaande woningen zijn in het totaal aantal te bouwen woningen en het bepalen van de woningdichtheid in het moederplan niet meegerekend.

2.4.2 Parkeren

De parkeervraag wordt gerealiseerd door opritten c.q. opstelplaatsen op eigen terrein met een maat die ruim genoeg is om één tot twee auto's te parkeren. Bij (half-)vrijstaande woningen wordt een maat gehanteerd die voorziet in de plaatsing van twee auto's op het eigen terrein.

Bij gestapelde woningen worden parkeeroplossingen gezocht in gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Voor gestapelde woningen is gerekend met een gemiddeld aantal van 1,5 parkeerplaatsen per woning.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente publicaties 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV, CROW).

Voor de totale bouwvelden A, B en C is een parkeerbalans opgesteld, waarbij het totaal aantal gewenste parkeerplaatsen 301 parkeerplaatsen bedraagt. In het uitwerkingsgebied wordt hierin voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte gesitueerd. In bijlage 2 is de parkeerbalans opgenomen. Opgemerkt wordt dat in deze parkeerbalans ook het restkavel aan de oostzijde van de Europalaan is meegenomen. Dit restkavel is niet in voorliggend uitwerkingsplan opgenomen.

3 Milieu- en overige aspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het uitwerkingsplan relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van het moederplan verricht. Voor zover noodzakelijk is in het kader van het uitwerkingsplan voor een aantal aspecten nader onderzoek uitgevoerd. Van de overige aspecten zijn de bevindingen uit het moederplan kort samengevat.

3.1 Bedrijven en milieuzonering

3.1.1 *Agrarische bedrijvigheid*

Agrarische bedrijven binnen en buiten plangrens met overlappende contouren

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

Zoals gezegd is in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied sprake van enkele agrarische bedrijven, waarvan de milieucontour is gelegen over het uitwerkingsgebied. In verband met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Nuenen West zijn de relevante agrarische bedrijven inmiddels aangekocht of is geregeld (in de milieuvergunning) dat de bijbehorende milieurechten tijdig komen te vervallen.

Vanuit de agrarische bedrijvigheid in en in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

3.1.2 *Niet-agrarische bedrijvigheid*

Bestaande bedrijven

Voor alle bedrijven in of in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied geldt dat deze zijn verhuisd ofwel zijn aangekocht. Dit betekent dat in en in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied geen sprake meer is van bedrijfsactiviteiten die een belemmerende werking op de woonbestemming hebben.

Nieuwe bedrijven.

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

3.2 Geluidhinder

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) is het uitwerkingsgebied gelegen binnen de geluidzone van de Europalaan. De Europalaan krijgt de functie van parkway met 2 gescheiden rijbanen met aan beide zijden een aparte busbaan. De maximumsnelheid wordt hier 50 km/uur.

Voor het wegverkeerslawaai van de Europalaan geldt dat alle gevelbelastingen in beginsel moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de Europalaan worden zodanige geluidsreducerende bronmaatregelen getroffen, dat in het uitwerkingsgebied zoveel mogelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Bij de vaststelling van het moederplan is een hogere waardebesluit vastgesteld. Voor ondermeer het uitwerkingsgebied is een waarde van 54 dB vastgesteld. Voorwaarde hierbij is dat de eerste lijnsbebouwing aan de Europalaan een geluidwerende werking heeft voor het 'achter' gelegen gebied.

Dit is vastgelegd in voorliggend uitwerkingsplan. Woningen dienen aan de Europalaan aaneengesloten te worden gebouwd in de vorm van aaneengesloten woningen of appartementencomplexen.

In december 2010 heeft aanvullend akoestisch onderzoek² plaatsgevonden ten behoeve van voorliggend uitwerkingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de woningen in de eerstelijns bebouwing hogere waarden aangevraagd moeten worden. Gelijktijdig met dit uitwerkingsplan wordt een hogere waardeprocedure doorlopen om deze hogere waarden vast te stellen.

Binnen én in de onmiddellijke omgeving van het uitwerkingsgebied bevinden zich verder diverse andere wegen. Deze wegen hebben allemaal een wijkontsluitingskarakter. Uit de onderzoeken naar de te verwachten verkeersbewegingen ter plaatse is naar voren gekomen dat deze wegen eveneens allemaal de verkeersbelasting ondervinden die behoort bij wijkontsluitingswegen: een zeer lage. Voor al deze wegen wordt een 30 km/uur-regime ingevoerd. Dat voornemen is, gelet op het zojuist vermelde inzake de verkeersbelasting, alleszins gerechtvaardigd en ligt ook om redenen van verkeersveiligheid voor de hand.

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

3.3 Bodem

In het uitwerkingsgebied zijn ten behoeve van de aankoop van diverse percelen bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de resultaten van die onderzoeken en aanvullend historisch onderzoek van de MDRE zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse van het uitwerkingsgebied de bodem verontreinigd is. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingen en het gebruik van de gronden in het uitwerkingsgebied.

2. Geluidbelasting nieuwbouw Nuenen-west t.g.v. Europalaan, SRE Milieudienst, december 2010

3.4 Kabels en Leidingen

In en in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied zijn geen ruimtelijke relevante leidingen gelegen die van invloed zijn op de ontwikkeling van het uitwerkingsgebied.

3.5 Externe veiligheid

Voor het moederplan is het aspect externe veiligheid voor het gehele plangebied onderzocht. In en in de directe omgeving van het uitwerkingsgebied zijn geen relevante externe veiligheidsbronnen gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavig uitwerkingsgebied geen aandachtspunten bestaan vanuit het aspect externe veiligheid.

3.6 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project pas binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van het moederplan is door MDRE onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Hierbij is rekening gehouden met het worst-case scenario, betreffende de luchtemissie op een afstand van 5 m van de wegrand.

In het onderzoek is geconcludeerd dat voldaan wordt aan de normen zoals is opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat met betrekking tot het aspect lucht een goede leefkwaliteit is gewaarborgd.

In de periode tussen vaststelling van het moederplan en voorliggend uitwerkingsplan is de regeling 'niet in betekenende mate (NIBM)' vastgesteld. De regeling NIBM is geen zelfstandig besluit waaraan verplicht moet worden getoetst, maar is een mogelijkheid om het ruimtelijke besluit te onderbouwen op het gebied van luchtkwaliteit.

In voorliggende situatie is reeds door middel van een onderzoek in het moederplan aangetoond dat wordt voldaan wordt aan de wettelijke normen. Het uitwerkingsplan wijkt niet af van het moederplan, waardoor de conclusies uit het moederplan in stand blijven.

Verder geeft de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit aan dat bij een uitwerkingsplan niet getoetst hoeft te worden aan de luchtkwaliteitseisen. Artikel 3.6 Wro is niet opgenomen in de limitatieve lijst in de Wet milieubeheer met daarin besluiten waarvoor toetsing is vereist.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het uitwerkingsplan.

3.7 Ecologie

In het kader van het moederplan is in 2006 een natuurtoets uitgevoerd. Ondertussen hebben enkele ontwikkelingen in wet- en regelgeving plaatsgevonden. Zo is de 'Beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen' veranderd en is sprake van een aangepaste lijst 'Jaarrond beschermde vogelnesten'. In dit kader is voor de ontwikkeling van fase 1 een natuurtoets³ ter actualisatie van het in 2006 uitgevoerde onderzoek verricht. Dit heeft plaatsgevonden in januari 2011. In april 2011 is tevens een aanvullend veldbezoek uitgevoerd om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen te onderzoeken.

Het resultaat van deze natuurtoetsen luidt dat zich in het uitwerkingsgebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die door de voorgenomen aanleg van woningen wezenlijk kunnen worden beïnvloed.

De in het uitwerkingsgebied aanwezige gewone dwergvleermuis heeft er weliswaar foerageergebied en vliegroutes, maar de voorgenomen planontwikkeling leidt niet tot wezenlijke effecten op deze soort: er zijn voldoende alternatieven voorhanden voor vliegroutes en foerageergebied.

In de in het uitwerkingsgebied aanwezige bebouwing die gesloopt wordt zijn mogelijk verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig. Uit aanvullend terreinbezoek⁴ is gebleken dat de te slopen bebouwing ongeschikt is bevonden voor vleermuizen.

Algemene soorten

De uitvoering van de werkzaamheden kan leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade worden voorkomen.

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het uitwerkingsgebied die effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

3. Natuurtoets (Actualisatie) Uitwerkingsplan Fase 1 te Nuenen-West, Oranjewoud, 17 januari 2011

4. Memo aanvullend terreinbezoek Nuenen West, Oranjewoud, 5 april 2011

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

3.8 Waterparagraaf

In het uitwerkingsgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap De Dommel. In het kader van het moederplan is veelvuldig overleg gevoerd met het waterschap, waardoor de eisen en wensen vanuit het waterbeleid in een vroeg stadium van het moederplan zijn meegenomen.

De uitgangspunten ten aanzien van hydrologisch neutraal bouwen zijn zo goed als mogelijk overgenomen. Er wordt volledig afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem via de wadi's. De inhoud van de wadi's is in principe 40 mm minus de hoeveelheid water die infiltreert, waarbij een veiligheidsmarge is aangehouden voor de hoeveelheid infiltrerend water. Over de ligging van de wadi's is enige discussie geweest, aangezien deze geprojecteerd zijn in de nu lager liggende delen. Aangezien dit aansluit bij het huidige slotenpatroon, waterafvoer naar hoger gelegen wadi's onder vrij verval lastig te realiseren is, heeft het waterschap hiermee ingestemd. Ook de andere bovengenoemde uitgangspunten heeft het waterschap akkoord bevonden.

Voor het ontwikkelen van Nuenen-West zijn nieuwe inzichten ontstaan die invloed hebben op het inzamelen en bergen van hemelwater. Deze nieuwe inzichten zijn ontstaan als gevolg van:

- het wijzigen van de fasering van het algehele plan, zoals opgenomen in figuur 3.1;
- het verkleinen van het beschikbare bruto bergingsoppervlak door het handhaven van bestaande kavels in groenstroken waar geen berging aangelegd kan worden;
- de uitwerking van een nieuw Inrichtingsplan Nuenen-West d.d. 28 oktober 2010.

Deze wijzigingen in de waterstructuur zijn opgenomen in een aanvullend waterrapport⁵. In het rapport van Roelofs Advies wordt geconcludeerd dat de geprojecteerde wadi's voldoende water kunnen bergen. Doordat geen gebruik wordt gemaakt van een extra inundatiezone naast de wadi mag geconcludeerd worden dat de situatie T=10 (40mm) maatgevend is met betrekking tot de ruimte die voor waterberging dient te worden gerealiseerd. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het doorzetten van taluds tot het maaiveld bij de situatie T=100. De maatgevende afmetingen van de wadi's en het maatgevende ruimtebeslag van de wadi's zijn per afwateringsgebied weergegeven in het rapport van Roelofs Advies.

5. Project Uitbreiding Nuenen-West, Roelofs Advies, november 2010



Figuur 3.1: fasering (Bron: Roelofs Advies)

De overige beschikbare ruimte in de groenzone die niet benodigd is voor wadi's, kan ingericht worden voor andere functies. Bij voorkeur zijn dit de hogere delen van het parkgebied die van nature niet beschikbaar zijn voor waterberging.

Verder wordt in het rapport geconcludeerd dat de gemodelleerde wadi's voor een geringe belasting van het waterhuishoudkundige systeem buiten het plangebied zorgen. De piekafvoer uit het plangebied is berekend op basis van de meest maatgevende situatie voor het plangebied: 'Neerslaggebeurtenis 99 uit 100 jarige neerslagreeks, De Bilt 1906-2002'. De piekafvoer uit het plangebied bedraagt voor een T=10 situatie circa 58,5 l/s.ha (landelijke afvoer) en voor een T=100 situatie circa 150 l/s (landelijke afvoer + surplus over noodoverlaat 0,3 m boven de wadibodem).

Het waterschap heeft ingestemd met het functioneren van het systeem van wadi's met een berging voor T = 10 en de afvoer daarvoor regulerend middels een drain in de bodem. Dat voor de T = 100 situatie een afvoerconstructie van 1 l/s.ha gehanteerd wordt heeft eveneens de instemming van het waterschap. Het waterschap stemt verder in met het watersysteem naar aanleiding van een beschrijving van het systeem en de toezegging dat er een grondverbetering in de wadi's wordt aangebracht. Afgesproken is dat over de dimensionering van de voorzieningen in het vergunningetraject nog nader aandacht wordt besteed.

Per brief van 8 februari 2011 heeft het waterschap te kennen gegeven onder voorbehoud in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Deze brief is opgenomen in bijlage 3. Het voorbehoud waaronder de instemming is verleend, is gelegen in het feit dat de afwatering naar een ontvangende watergang in beheer en onderhoud van het waterschap nog niet geregeld is.

De verdere (civieltechnische) uitwerking van het watersysteem vindt in overleg en afstemming met het waterschap plaats.

3.9 Cultuurhistorie

Bij de totstandkoming van het moederplan is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ter behoud van de bestaande landschappelijke en vooral cultuurhistorische waarden, die beschermd zijn of bescherming verdienen, zijn verschillende randvoorwaarden voor ontwikkeling benoemd.

Bij de uitwerking van het eerste deel van fase 1 is, voor zover van toepassing, rekening gehouden met deze randvoorwaarden. Zo is onder andere rekening gehouden met het contrast tussen open en besloten gebieden door variatie in dichtheden en door middel van de open hofjes centraal in de bouwvelden. Ook zijn de historische wegen gehandhaafd door deze in het moederplan direct te bestemmen als 'Verkeer'. De stedenbouwkundige uitwerking langs deze wegen door middel van een uitbreiding van de bestaande lintbebouwing accentueert dit. Tevens is de bouwstijl van boerderijen gebruikt als inspiratiebron. Er zijn geen monumenten of waardevolle panden gelegen waar eventueel rekening gehouden moet worden. Net buiten het uitwerkingsgebied ligt een gemeentelijk monument: Dubbestraat 12. Dit is een cultuurhistorisch waardevol pand. In de volgende uitwerkingsfasen zal hier aandacht aan worden besteed.

3.10 Archeologie

In het kader van het moederplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitkomsten van het bureauonderzoek is in de periode oktober/november 2007 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een verkennend booronderzoek. In het inventariserend veldonderzoek zijn in het totale plangebied vijf locaties geselecteerd waar de grote lijnen van het landschap nog intact zijn en slechts in beperkte mate verstoring door egalisatie en diepploegen heeft plaatsgevonden en waar kans is op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten.

Naar aanleiding van de uitkomsten van bovengenoemd inventariserend veldonderzoek is in het moederplan ter plaatse van de uit te werken bestemmingen de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' opgenomen. Door middel van een vervolgonderzoek dient voor deze gronden de archeologische waarde te worden bepaald.

In dit kader is voor onderhavig uitwerkingsplan een archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat op één locatie archeologisch waardevolle resten zijn gevonden. Op de andere locatie zijn geen waardevolle resten gevonden.

Voor de locatie waar archeologisch waardevolle resten zijn gevonden heeft een opgraving plaatsgevonden en zijn de gronden vrijgegeven voor nader archeologisch onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat voor onderhavig uitwerkingsgebied geen aandachtspunten meer bestaan vanuit het aspect archeologie.

3.11 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben in en om Nuenen diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Door deze gevechtshandelingen zijn aanzienlijke hoeveelheden conventionele explosieven in de bodem achtergebleven. Door de geplande civiele werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Van de projectlocatie is een historisch vooronderzoek beschikbaar. Hierdoor is feitenmateriaal voorhanden om de aard en aantallen van te verwachten CE vast te stellen. Er zal bij de uitvoering van de opsporingswerkzaamheden dan ook op basis van deze gegevens en ervaring gehandeld moeten worden.

Naar aanleiding van historisch feitenmateriaal is een onderzoek⁶ naar Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie Nuenen West te Nuenen.

De doelstelling van de opsporingswerkzaamheden is het creëren van een veilig te bewerken terrein voor de civiele aannemer en toekomstige gebruikers. In het opsporingsgebied worden in de toekomst grondwerkzaamheden uitgevoerd.

Onderzoek

Het opsporingsgebied is middels computerondersteunde oppervlakedetectie onderzocht in banen met een onderlinge afstand van 0,5 m. De verkregen gegevens zijn geïnterpreteerd naar objecten van 20 mm en groter welke mogelijk CE zijn. Deze werkzaamheden hebben plaatsgevonden van week 3 t/m week 5 in 2011. Op enkele locaties was door aanwezige verstoringen zoals hekwerken, verharding, beregening installatie, drinkbakken in paardenwei en duikers geen interpretatie van de detectiegegevens mogelijk. Tevens was er op enkele locaties geen detectie mogelijk door aanwezige obstakels zoals o.a. reclameborden.

Het onderzochte gebied is middels computerondersteunde detectie ingemeten. De gemeten gegevens zijn door een Senior OCE-deskundige conform de daarvoor geldende richtlijnen van de BRL OCE geïnterpreteerd in software Vallon EVA 2000-2. Interpretatie heeft plaatsgevonden naar objecten van 20 mm en groter welke mogelijk CE zijn. Totaal zijn er 1887 verdachte verstoringen geïnterpreteerd op de gehele ontwikkelingslocatie. Alle verdachte verstoringen zijn in de tekening in bijlage 2 van het explosievenonderzoek weergegeven. Een deel van deze verdachte verstoringen is gelegen binnen het plangebied van uitwerkingsplan 1.

Conclusie

Na het uitvoeren van een computerondersteunde oppervlakedetectie en interpretatie van de verkregen gegevens zijn deze opgenomen in de rapportage. Tijdens de interpretatie is gebleken, dat er zich in het gedetecteerde gebied (plangebied uitbreidingsplan Nuenen - West) 1887 stuks significante verstoringen bevinden welke duiden op mogelijk aanwezige conventionele explosieven. Om daadwerkelijk vast te stellen of de gemeten verstoringen inderdaad CE betreffen zullen deze verstoringen uitgezet en benaderd dienen te worden.

6. Detectierapportage Explosievenonderzoek Nuenen West, Bodac B.V., 12-04-2011

Gezien het verleden van het onderzoeksgebied is het zeer aannemelijk dat er conventionele explosieven kunnen worden aangetroffen tijdens geplande civiele werkzaamheden.

Bij (grond)werkzaamheden dient men rekening te houden met de mogelijkheid dat CE (munitie artikelen) kunnen worden aangetroffen. Gezien het bovenstaande is het aan te bevelen om op de nog te bewerken deellocaties de significante objecten (mogelijke CE) te verwijderen. Dit om eventuele ongevallen en/of schade te voorkomen. Het verwijderen van deze significante verstoringen dient te geschieden conform BRL OCE versie 2007-02. Nadat deze significante verstoringen verwijderd zijn zal het gebied worden vrijgegeven tot 4,5 m -m.v. en is het onderzoeksgebied geschikt voor verdere ontwikkeling.

Voor de haalbaarheid van het plan heeft het bovenstaande geen consequenties. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en het gebruik van de gronden in het uitwerkingsgebied. Wel dient bij (grond)werkzaamheden rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat munitie artikelen kunnen worden aangetroffen.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het geldende bestemmingsplan is "Uitbreidingsplan Nuenen-West" (moederplan) dat is vastgesteld op 24 april 2008. Het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 december 2008 goedgekeurd en op 22 september 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In het moederplan heeft het uitwerkingsgebied de bestemmingen "Woongebied I - Uit te werken" en "Woongebied II - Uit te werken". Op deze gronden rust een voorlopig bouwverbod. Er mag alleen worden gebouwd overeenkomstig met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen. Onderhavig uitwerkingsplan vormt het planologisch - juridisch kader waarmee het voorlopig bouwverbod kan worden opgeheven.

De uitwerking heeft betrekking op de bestemmingen "Woongebied I - Uit te werken" en "Woongebied II - Uit te werken" die op de plankaart zijn aangeduid met WGI-U respectievelijk WGII-U. Deze globale bestemmingen moeten door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van deze bestemmingen dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader en de essentiële elementen van het woningbouwprogramma door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de 'globale' (uit te werken) bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

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

4.2 Wettelijk kader

Het geldende bestemmingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd en vastgesteld voor 1 juli 2008. Dit betekent dat op grond van de overgangsbepalingen in de Invoeringswet Wro (art. 9.1.5), de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van toepassing is. Voor onderhavig uitwerkingsplan gelden dus nog de regels uit de WRO.

Bij de indeling en opzet van het uitwerkingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden en terminologie van de WRO en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85 van voor 1 juli 2008). Dat betekent dat de termen 'voorschriften', 'doeleinden', 'plankaart' en dergelijke nog zijn gehanteerd.

4.3 Toetsing aan uitwerkingsregels

In bijlage 1 van dit uitwerkingsplan zijn de relevante uitwerkingsregels uit het moederplan overgenomen met daarbij de onderbouwing op welke wijze aan de uitwerkingsregels wordt voldaan of zijn overgenomen in de voorschriften. Deze zijn onderverdeeld in uitwerkingsregels van de bestemming "Woongebied I - Uit te werken" voor de bouwvelden A en C en in uitwerkingsregels van de bestemming "Woongebied II - Uit te werken" voor bouwveld B.

4.4 De voorschriften

4.4.1 *Indeling*

De voorschriften in het moederplan zijn conform de landelijk opgestelde Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2006) opgedeeld in 4 hoofdstukken.

Voor dit uitwerkingsplan zijn de voorschriften uit het moederplan onverminderd van toepassing, waarbij voor de uit te werken bestemmingen uit het moederplan nu invulling is gegeven. De uitgewerkte bestemmingen worden aan het moederplan toegevoegd. Dit betekent dat de bestemmingen 'Woongebied - I', 'Woongebied - II' en 'Verkeer - Verblijf' aan de voorschriften van het moederplan worden toegevoegd.

Voor de duidelijkheid zijn de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) overeenkomstig het moederplan overgenomen. De overgenomen delen zijn gearceerd weergegeven.

Verder is in het hoofdstuk Algemene bepalingen de Anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Op grond van het Bro wordt dit artikel verplicht in elk bestemmingsplan, wijzigingsplan en uitwerkingsplan opgenomen.

4.4.2 *Toelichting bestemmingen*

In onderstaand gedeelte wordt een korte toelichting gegeven op de in de voorschriften opgenomen bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Woongebied - I' en 'Woongebied - II'.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)

Deze bestemming richt zich op de interne verkeersstructuur binnen de bouwvelden en is specifiek bedoeld voor verblijfsfuncties en de directe ontsluiting van de bouwvelden.

Woongebied - I (WG-I) en Woongebied - II (WG-II)

De invulling van deze bestemmingen is afgestemd op het kader zoals dit in het moederplan binnen de globale bestemmingen 'Woongebied I-Uit te werken' en 'Woongebied II-Uit te werken' mogelijk is gemaakt. In de bestemmingsomschrijvingen is aangegeven voor welke functies de gronden zijn bestemd.

De bestemmingen zijn tevens uitgewerkt met inachtneming van de in artikel 3 van het moederplan opgenomen instructies. In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen betreffende de toekomstige ruimtelijke en/of functionele inrichting van de bestemmingen. Tevens bevat dit onderdeel bepalingen over het programma (aantal woningen) en de richtlijnen die dienen te worden gevolgd bij de inrichting van het gebied (de zogenoemde uitwerkingsregels).

Bestemmingsomschrijving

Binnen beide bestemmingen is de hoofdfunctie wonen. Tevens is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden met een aantal andere binnen een woongebied passende functies zoals verkeer- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Voet- en fietspaden en erftoegangswegen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Bouwregels

Op basis van de uitwerkingsregels uit het moederplan en met het verkavelingsplan als onderlegger zijn de bouwregels voor beide woonbestemmingen opgesteld. De uitwerkingsregels zijn daarbij deels doorvertaald naar een concrete regeling voor de woongebieden of zijn één op één overgenomen vanuit het moederplan. In bijlage 1 is aangegeven welke voorschriften uit het moederplan zijn overgenomen in het uitwerkingsplan.

Voor zover mogelijk is in het uitwerkingsplan daarnaast de uniforme regeling voor aan- en bijgebouwen overgenomen zoals die geldt voor het grootste deel van het grondgebied van Nuenen ca..

Aanduidingen

In de voorschriften en op de uitwerkingskaart zijn enkele aanduidingen en figuren opgenomen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Aaneengesloten

Voor de gronden grenzend aan de Europalaan is de aanduiding 'aaneengesloten' opgenomen. Op deze gronden moeten de hoofdgebouwen zoveel mogelijk aaneen worden gebouwd. In de regels is bepaald dat woningen tot maximaal 4 woningen aaneen mogen worden gebouwd. Met deze aanduiding is aangegeven dat ter plaatse van deze gronden hiervan mag worden afgeweken.

Vanwege akoestische redenen is het van belang dat per bestemmingsvlak minimaal 90% van de aanduiding 'aaneengesloten' wordt bebouwd. Dit kan met hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

Aaneengebouwd uitgesloten

De aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' is opgenomen voor de gronden grenzend aan de Dubbestraat. Dit zijn de *zachte randen*, zoals genoemd in het moederplan en het stedenbouwkundig plan, waar uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Gestapeld

In de bouwvelden is op sommige locaties invulling gegeven aan bouwaccenten in de vorm van *Maison Granges*. Dit uit zich in hogere bouwmogelijkheden en een groter dichtheid. Deze bouwaccenten zijn toegestaan binnen de gronden met de aanduiding 'gestapeld'.

Maximum aantal wooneenheden

In het moederplan is voor de bouwvelden een maximale woningbouwdichtheid bepaald. In voorliggend uitwerkingsplan is naar ratio per bouwvlak bepaald hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Dit is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De aantallen die in ieder bouwvlak zijn opgenomen houden ook rekening met de reeds bestaande woningen in het bouwveld. Deze zijn opgeteld bij het maximum aantal te bouwen woningen.

Gevellijn

Aan de randen van de bouwvelden is aangegeven waar het van belang is dat de oriëntatie van de voorgevel van het hoofdgebouw bepaald is. Dit is vertaald met de aanduiding 'gevellijn'.

Voorgevelrooilijn - 1, - 2 en - 3

In het moederplan zijn de *harde randen* van de bouwvelden bepaald. Ter plaatse van de *harde randen* dienen de hoofdgebouwen in de bestemmingsgrens gebouwd te worden. Op de uitwerkingskaart zijn de locaties aangegeven waar dit van belang is. Hierbij is onderscheid gemaakt in 'voorgevelrooilijn - 1', 'voorgevelrooilijn - 2' en 'voorgevelrooilijn - 3'. De aanduiding 'voorgevelrooilijn - 1' is geplaatst aan de kleinere binnenruimten van de bouwvelden. Met uitzondering van bouwveld B is het hier van belang dat het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'voorgevelrooilijn - 1' in of binnen 1 meter uit de bestemmingsgrens wordt gebouwd. Met de andere voorgevelrooilijnen zijn afwijkingen hierop toegestaan.

Specifieke gebruiksregels

Voor parkeren, aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en het gebruik van bijgebouwen voor bewoning zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De specifieke gebruiksregels geven aan hoe met het gebruik in relatie tot deze aspecten omgegaan moet worden en binnen welk kader dit plaats mag vinden. Deze regels zijn overeenkomstig de meest recente bestemmingsplannen.

5 Economische uitvoerbaarheid

In het moederplan is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Het project is nog steeds uitvoerbaar.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp uitwerkingsplan voorgelegd aan de relevante vooroverleginstanties. Per brief (bijlage 3) heeft Waterschap De Dommel aangegeven in te stemmen met onderhavig uitwerkingsplan.

Ter visie legging

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft daarnaast conform artikel 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met ingang van 22 juli 2011, gedurende zes weken voor iedereen ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijzen omtrent het ontwerp uitwerkingsplan kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen c.a.. Naar aanleiding van de ter visielegging zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn onderstaand samengevat weergegeven en geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Datum zienswijze: 29 juli 2011

Datum ingekomen zienswijze: 3 augustus 2011

Ontvankelijkheid: een zienswijze dient binnen de periode van het ter inzage leggen van het ontwerp uitwerkingsplan kenbaar te worden gemaakt. Een zienswijze kan door belanghebbenden kenbaar worden gemaakt. Reclamant woont op circa 29 meter afstand van de grens van het uitwerkingsplan en is derhalve belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijzen: reclamant woont aan de rand van het uitwerkingsplan, de Vorsterdijk 16c. Reclamant heeft twee kavels in het uitwerkingsplan in optie. Dit omdat zijn woning moet plaats maken voor een groenstrook. Reclamant heeft vernomen dat er woningen zijn in dit gebied welke blijven staan, terwijl deze in het bestemmingsplan zijn wegbestemd. Het zou om woningen gaan welke de gemeente heeft aangekocht. Bij aankoop van de benoemde kavels zou reclamant in de achtertuin van zijn huidige woning gaan kijken. Tevens zou het uitzicht door Vorsterdijk 16b worden belemmerd. De benoemde kavels zijn voor reclamant juist interessant daar hij dan, net als in zijn huidige situatie een vrij huis heeft met een mooi onbelemmerd uitzicht op het dommeldal. In de raadsbrief van 14 juli 2011, nr. 29 heeft reclamant gelezen dat de woningen Vorsterdijk 12 en 18 door de gemeente verkocht worden. Reclamant vindt deze situatie bezwaarlijk daar de woningen Vorsterdijk 16, 16a, 16b en 16c zijn wegbestemd en reeds door de gemeente zijn opgekocht.

Reclamant maakt zich zorgen over het handhaven van de bouwschriften in het uitwerkingsplan ten opzichte van nog komende uitwerkingsplannen. Reclamant schets een mogelijk scenario waarbij in het uitwerkingsplan streng aan de bouwvoorschriften wordt gehouden en in toekomstige plannen dit wordt versoepeld. Naar mening van reclamant zou dan vanaf eerste uitwerkingsplan een versoepeling moeten gelden.

Reclamant stelt vast dat het uitwerkingsplan ten opzichte van het vorige plan niet veel is veranderd. Reclamant vraagt zich wel af waarom veranderingen niet duidelijker in het

uitwerkingsplan zijn aangegeven. Reclamant vindt het bezwaarlijk dat hij als echte belanghebbende niet rechtstreeks van veranderingen op de hoogte is gebracht.

Reactie gemeente: de zienswijze van reclamant over een verkoop van de woningen aan de Vorsterdijk in de bestemming Groen valt buiten de juridische-planologische grens van het uitwerkingsplan en valt zodoende buiten deze procedure. Zover de zienswijze gaat over een vrij uitzicht in verband met de in optie hebbende kavels gaat het ook over een ontwikkeling welke niet ligt binnen de juridische-planologische grens van het uitwerkingsplan. Ook dit punt valt zodoende buiten deze procedure. Reclamant heeft in de brief van 19 augustus 2011 wel antwoord op deze vragen gehad.

In Uitbreidingsplan Nuenen West zijn de uitwerkingsregels opgenomen. Deze regels zijn in het uitwerkingsplan over- en opgenomen. Van een versoepeling is geen sprake. Het geschetste scenario over versoepeling van bouwregels in relatie tot toekomstige uitwerkingsplannen valt buiten het juridisch planologisch kader van dit uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan geeft door de plankaart en regels aan wat mogelijk is en waaraan moet worden voldaan, de toelichting geeft een beschrijving van het uitwerkingsplan. Deze stukken zijn samen met de onderzoeken ter inzage gelegd. Dit is overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

Belanghebbenden worden volgens de wettelijke procedure niet in persoon geïnformeerd. Door de publicatie in Rond de Linde en langs elektronische weg is voldaan aan de wettelijke plicht. Terzijde wordt vermeld dat de publicatie in Rond de Linde in verband met de vakantieperiode is herhaald. Belanghebbenden hebben in voldoende mate kennis kunnen nemen van het ter inzage gelegde ontwerp uitwerkingsplan.

Planwijziging: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 2

Datum zienswijze: 23 augustus 2011

Datum ingekomen zienswijze: 24 augustus 2011

Ontvankelijkheid: een zienswijze dient binnen de periode van het ter inzage leggen van het ontwerp uitwerkingsplan kenbaar te worden gemaakt. Een zienswijze kan door een ieder kenbaar worden gemaakt. De zienswijze dient aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar te worden gemaakt. De zienswijze is per e-mail verzonden aan een ambtenaar. In de kennisgeving is niet aangegeven dat langs elektronische weg een zienswijze kenbaar gemaakt zou kunnen worden. Reclamant woont midden in een woonwijk op circa 1,5 km afstand van de grens van het uitwerkingsplan. Reclamant is geen belanghebbende. De zienswijze van reclamant is niet ontvankelijk.

Zienswijze: niet van toepassing

Reactie gemeente: niet van toepassing

Planwijziging: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze 3

Datum zienswijze: 15 augustus 2011

Datum ingekomen zienswijze: 17 augustus 2011

Ontvankelijkheid: een zienswijze dient binnen de periode van het ter inzage leggen van het ontwerp uitwerkingsplan kenbaar te worden gemaakt. Een zienswijze kan door belanghebbenden kenbaar worden gemaakt. Reclamant woont op circa 134 meter afstand

van de grens van het uitwerkingsplan. Er is sprake van een overwegend open gebied. Door de ligging van het perceel van reclamant ten opzichte van het plangebied dient reclamant als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijzen: het uitwerkingsplan wordt vanaf de Dubbestraat ontsloten op de Bakertse Landweg. Reclamant stelt in zijn zienswijze vragen over de uitvoering van civiel technische werkzaamheden in/ aan de Bakertse Landweg en op zijn perceel. Reclamant verzoekt om de civieltechnische werkzaamheden en werkzaamheden voor de nutsvoorzieningen ook meteen voor zijn perceel uit te voeren.

Reactie gemeente: de Bakertse Landweg is een zijstraat van de Dubbestraat. De Bakertse Landweg ligt buiten het plangebied van het uitwerkingsplan. De zienswijze gaat niet over het uitwerkingsplan, maar over werkzaamheden die buiten het plangebied liggen en ten gunste van uitwerkingsplan mogelijk moeten worden uitgevoerd. Met reclamant zal buiten de procedure van het uitwerkingsplan contact worden opgenomen om te beoordelen of werkzaamheden gecombineerd kunnen worden.

Planwijziging: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben *niet* geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens is het uitwerkingsplan, met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Bijlage 1 Toetsing aan uitwerkingregels

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Bestemming 'Woongebied I-Uit te werken'

6.2. Uitwerkingsregels Wonen

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

	<i>bouwweld A</i>	<i>bouwweld C</i>
a. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 1.415, met uitzondering van de op kaart met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' aangegeven bestaande woningen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2. onder c.;	88 woningen mogelijk, met uitzondering van bestaande woningen.	57 woningen mogelijk. Vastgelegd op kaart.
b. de maximale woningdichtheid bedraagt niet meer dan aangegeven op de kaart;	Oppervlakte van bouwweld A is 2,76 ha. Dichtheid is hier 32 won/ha. Exclusief bestaande woningen mogen dan 88 woningen worden gebouwd. Op uitwerkingskaart is maximaal aantal te bouwen woningen, inclusief bestaande woningen vastgelegd.	Oppervlakte van bouwweld C is 1,92 ha. Dichtheid is hier 30 won/ha. Hier mogen dan 57 woningen worden gebouwd. Op uitwerkingskaart is maximaal aantal te bouwen woningen vastgelegd. In dit bouwweld zijn geen bestaande woningen.
c. hoofdgebouwen worden voor maximaal 50% van het bouwweld gebouwd in 1 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 10 m bedraagt én voor maximaal 50% van het bouwweld gebouwd in 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 6,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 18 m bedraagt;	Overgenomen in voorschriften.	idem.
d. hoofdgebouwen worden uitsluitend afgedekt met een kap;	Overgenomen in voorschriften.	idem.
e. hoofdgebouwen mogen aaneen worden gebouwd tot maximaal 4 woningen onder één kap;	Overgenomen in voorschriften.	idem.
f. indien hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd varieert minimaal 50% van de hoofdgebouwen onderling in goothoogte alsmede in bebouwingshoogte;	Overgenomen in voorschriften.	idem.
g. oriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen aan de randen van de bouwwelden is afgestemd op de op de kaart aangegeven richting middels de aanduiding 'oriëntatie hoofdgebouwen";	Overgenomen in voorschriften. Op kaart is geveellijn opgenomen.	idem.

-
7. Dit met uitzondering van het gedeelte van bouwweld A dat niet in dit uitwerkingsplan is opgenomen.
 8. Dit met uitzondering van het gedeelte van bouwweld A dat niet in dit uitwerkingsplan is opgenomen.

h. aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor het parkeren, met dien verstande dat bij aaneen gebouwde hoofdgebouwen een bijgebouw ten behoeve van het parkeren aan de achterzijde is toegestaan;	Overgenomen in voorschriften.	idem.
i. woningen worden uitsluitend opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels voorzover deze zijn vergund middels een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 Wet milieubeheer en voor zolang deze vergunning niet is ingetrokken of anderszins is komen te vervallen. De in het vorengaande genoemde beperking komt te vervallen niet eerder dan nadat nader onderzoek heeft uitgewezen dat de hinder is komen te vervallen;	Akkoord. Zie ook paragraaf 3.1.1 van het uitwerkingsplan.	idem.
j. kwetsbare objecten worden niet gebouwd binnen de contour van het plaatsgebonden risico van een inrichting;	N.v.t. Deze contour ligt niet over deze bouwvelden.	idem.
k. de woningen op de kaart nader aangegeven met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' krijgen in het uitwerkingsplan een woonbestemming; bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavel, tenzij anders is overeengekomen;	Akkoord. De bestaande woningen zijn opgenomen binnen de bestemming "Woongebied - I".	In dit bouwveld zijn geen bestaande woningen.
l. in afwijking op het bepaalde onder b. is ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 2 (ba2)' een hogere woningdichtheid toegestaan voor één hoofdgebouw met een oppervlakte van maximaal 1.450 m ² , waarbij de goothoogte maximaal 12,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 20 m bedraagt;	Dit bebouwingsaccent is niet gelegen in dit bouwveld.	idem.
m. in afwijking op het bepaalde onder c. is ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccentzone' voor een oppervlakte van 10% van het bouwveld een hogere goot- en bebouwingshoogte toegestaan tot een hoogte van 3 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 9 m en de bebouwingshoogte maximaal 20 m bedraagt;	Overgenomen in voorschriften. Op kaart zijn 2 locaties aangeduid waar dit mogelijk is.	Overgenomen in voorschriften. Op kaart is 1 locatie aangeduid waar dit mogelijk is.
n. in afwijking op het bepaalde onder e. worden hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' aaneengesloten gebouwd, met dien verstande dat: - ten minste 90% van het bouwveld aaneengesloten wordt gebouwd; - ten minste 20% van de hoofdgebouwen grenzend aan de bestemming "Verkeer" met de aanduiding 'rijstroken doorgaand verkeer (rs)', minimaal 1 m en maximaal 6 m uit de grens met de bestemming "Verkeer" wordt gebouwd.	Overgenomen in voorschriften en uitwerkingskaart.	Aanduiding komt niet voor in dit bouwveld.
o. nabij de op de kaart aangegeven aanduiding 'openbare ruimte' wordt een aaneengesloten onbebouwde ruimte van minimaal 2.000 m ² gerealiseerd;	Akkoord. Oppervlakte van gronden met bestemming 'Verkeer - Verblijf' is ruim 2.300 m ² .	Akkoord. Oppervlakte van gronden met bestemming 'Verkeer - Verblijf' is ruim 2.000 m ² .
p. de bebouwingsaccenten zoals genoemd onder m. worden georiënteerd op de aaneengesloten onbebouwde ruimte zoals genoemd onder o.	Akkoord.	idem.

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

	A	C
a. hoofdgebouwen worden vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd op ruime kavels;	Op uitwerkingskaart is hiervoor aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' opgenomen. Voorwaarde overgenomen in voorschriften.	idem.
b. maximaal 30%, tot een maximum van 350 m ² , van het bouwperceel wordt bebouwd;		
c. in afwijking op het bepaalde in 6.2.1. onder c. worden hoofdgebouwen gebouwd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 9 m bedraagt.		

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

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

6.3. Uitwerkingsregels Voorzieningen

Niet van toepassing op deze bouwvelden.

6.4. Uitwerkingsregels Verkeer

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

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

Bestemming 'Woongebied II-Uit te werken'

7.2. Uitwerkingsregels Wonen

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

	<i>bouwweld B</i>
a. het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 150, met uitzondering van de op kaart met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' aangegeven bestaande woningen en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.1. onder a;	36 woningen mogelijk. Vastgelegd op kaart.
b. de maximale woningdichtheid bedraagt niet meer dan aangegeven op de kaart;	Oppervlakte van bouwweld C is 1,92 ha. Dichtheid is hier 11 won/ha. Hier mogen dan 36 woningen worden gebouwd. Op uitwerkingskaart is maximaal aantal te bouwen woningen vastgelegd.
c. hoofdgebouwen worden vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd op ruime kavels, met uitzondering van de hoofdgebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone';	Overgenomen in voorschriften. Bebouwingsaccentzone is omgezet naar aanduiding 'gestapeld'.
d. van een bouwperceel wordt maximaal 30%, tot een maximum van 350 m ² , bebouwd, met uitzondering van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone';	Overgenomen in voorschriften.
e. aan- en uitbouwen worden opgenomen in het hoofdgebouw alsmede bijgebouwen voor het parkeren;	Overgenomen in voorschriften.
f. vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde garages, zijn toegestaan;	Overgenomen in voorschriften.
g. oriëntatie van de voorgevel van de hoofdgebouwen aan de randen van de bouwwelden is afgestemd op de op de kaart aangegeven richting middels de aanduiding 'oriëntatie hoofdgebouwen";	Overgenomen in voorschriften. Op kaart is aanduiding 'gevellijn' opgenomen.
h. hoofdgebouwen worden voor uitgevoerd in maximaal 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 10 m bedraagt;	Overgenomen in voorschriften.
i. hoofdgebouwen worden uitsluitend afgedekt met een kap;	Overgenomen in voorschriften.
j. woningen worden uitsluitend opgericht buiten hindercirkels van bedrijven en buiten agrarische hindercirkels voorzover deze zijn vergund middels een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 Wet milieubeheer en voor zolang deze vergunning niet is ingetrokken of anderszins is komen te vervallen. De in het vorengaande genoemde beperking komt te vervallen niet eerder dan nadat nader onderzoek heeft uitgewezen dat de hinder is komen te vervallen;	Akkoord. Zie ook paragraaf 3.1.1 van het uitwerkingsplan.
k. de woningen op de kaart nader aangegeven met de aanduiding 'In te passen woonfunctie' krijgen in het uitwerkingsplan een woonbestemming; bij de herinrichting van het gebied dient te worden uitgegaan van een inpassing van de bestaande of in overleg te bepalen huiskavel, tenzij anders is overeengekomen;	In dit bouwweld is geen sprake van bestaande woningen.
l. in afwijking op het bepaalde onder a. en b. is ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'bebouwingsaccentzone' een hogere woningdichtheid toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen dat meer wordt gebouwd dan 150 in mindering wordt gebracht bij het aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied I - Uit te werken', zoals bepaald in artikel 6.2.1. onder a;	Akkoord.
m. in afwijking op het bepaalde onder h. is uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwingsaccentzone' voor een oppervlakte van 10% van het bouwweld een hogere goot- en bebouwingshoogte toegestaan tot een hoogte van 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte maximaal 9,5 m en de bebouwingshoogte maximaal 13 m bedraagt.	Overgenomen in voorschriften. Bebouwingsaccentzone is omgezet naar aanduiding 'gestapeld'.

7.3. Uitwerkingsregels Verkeer

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

	<i>bouwweld B</i>
a. ontsluitingwegen van de bouwvelden sluiten aan op gronden met de bestemming "Verkeer" danwel op de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden';	De ontsluitingwegen zijn aangesloten op bestemming "Verkeer" danwel op de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".
b. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'woonpaden' wordt direct grenzend aan de bestemming "Groen - Uit te werken (G-U)" een verkeersverbinding van minimaal 4 m breed gerealiseerd;	Voor deze gronden is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" opgenomen. Breedte van de bestemming bedraagt 7 meter.
c. ter plaatse van de gronden grenzend aan de aanduiding 'zachte rand' zijn uitsluitend langzaam verkeerverbindingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan; met uitzondering van inritten van de aangrenzende huiskavels.	Akkoord. Zie hierboven.

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Bijlage 2 Parkeerbalans

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Parkeerbalans Nuene West BV Bouwvelden A, B en C

V05

Parkeren binnen bouwveld B wordt op eigen terrein voorzien.

Gewenste parkeernorm gemeente

Type woning	Norm eigenwoning	Norm bezoekers	Norm totaal
Goedkoop	1,4	0,3	1,7
Middenklasse	1,6	0,3	1,9
Duur	1,8	0,3	2,1

A, B en C	Bouwveld		Aantal woningen	Norm eigen woning	Norm bezoekers	Parkeerplaatsen eigen woning	Parkeerplaatsen bezoekers	Parkeerplaatsen Totaal
A	Goedkoop	grondgebonden	38	1,4	0,3	53,2	11,4	64,6
		appartement	15	1,4	0,3	21	4,5	25,5
	Middenklasse Duur	grondgebonden	13	1,6	0,3	20,8	3,9	24,7
		grondgebonden	26	1,8	0,3	46,8	7,8	54,6
		stadswoningen	10	1,8	0,3	18	3	21
			102			159,8	30,6	190,4
B	N.v.t.							
C	Goedkoop	grondgebonden	12	1,4	0,3	16,8	3,6	20,4
		appartement	8	1,6	0,3	12,8	2,4	15,2
	Middenklasse Duur	grondgebonden	24	1,8	0,3	43,2	7,2	50,4
		appartementen	12	1,8	0,3	21,6	3,6	25,2
			56			94,4	16,8	111,2
Totaal			158			254,2	47,4	301,6

Parkeren op perceel

Type carport	Berekeningsaantal
A= lange oprit met carport	1,7
B= enkele oprit + carport	1
C= dubbele carport	1,7
D= enkele carport	1
Garage	0,5
Lange oprit	0,8

Bouwveld A	Type woning		Aantal woningen	Parkeerplaatsen
Grondgebonden woning	A= lange oprit met carport B= enkele oprit + carport C= dubbele carport D= enkele carport Garage Lange oprit		1,7	18
			1	1
			1,7	9
			1	38
			0,5	10
			0,8	1
			1	0,8
Appartementen		15	21	
Stadswoningen		1,8	10	
Totaal			102	129,7

(1 op tekening als 0,5 aangegeven)

Bouwveld B

N.v.t.

Bouwveld C	Type woning		Aantal woningen	Parkeerplaatsen
Grondgebonden woning	A= lange oprit met carport B= enkele oprit + carport C= dubbele carport D= enkele carport Garage		1,7	17
			1	4
			1,7	3
			1	12
			0,5	8
			1	12
			0,5	4
Appartementen		12	21,6	
Stadswoningen		0	0	
Totaal			56	75,6

Totaal A, B en C

205,3

Parkeren openbare ruimte

Totaal A
Totaal C
Te verkopen niet toegewezen carports
Totaal

74
40
4

118

Totaal

22

Vermindering parkeerplaatsen i.v.m. beeldkwaliteit.

18

Totaal incl. vermindering parkeerplaatsen vanwege beeldkwaliteit (ruimte gehandhaafd)

4

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

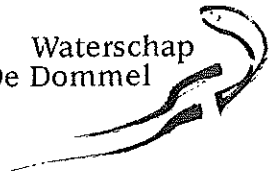
projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1

Bijlage 3 Brief waterschap De Dommel

projectnr. 201717
26 oktober 2011

Toelichting
Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 1



 **KOPIE**

08 FEB. 2011

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuenen
Postbus 10.000
5670 GA NUENEN

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 8 februari 2011
ons kenmerk : Z2135 / U3437
uw kenmerk : -
onderwerp : reactie op
Waterparagraaf
Nuenen-West fase 1

behandeld door : Erik van Kronenburg
doorkiesnummer : (0411) 661065
e-mail adres : EvKronenburg@dommel.nl
bijlagen : -
verzonden : 8 FEB 2011

Geacht College,

Op 21 oktober 2010 heb ik per email een concept-waterparagraaf voor de 'uitwerkingsplannen Nuenen-West' ontvangen van Oranjewoud. U treft hierbij mijn reactie aan.

Ik stem onder voorbehoud in met de waterparagraaf voor de uitwerking van fase 1 van het bestemmingsplan Nuenen-West.

Het voorbehoud waaronder ik mijn instemming geef, is gelegen in het feit dat de afwatering naar een ontvangende watergang in beheer en onderhoud van Waterschap De Dommel nog niet geregeld is. De ontwikkeling van het beekdal van de Kleine Dommel wordt getrokken door DLG. De afwatering van de verschillende faseringen ten zuiden van de Europalaan dienen in de ontwikkeling van het beekdal meegenomen te worden. Deze planontwikkeling is nog niet concreet. Daarmee is de afwatering nog niet voor de volle 100% geregeld voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Nuenen-West. Als waterschap hebben wij dit in meerdere afstemmingoverleggen met Nuenen-West B.V., haar adviseur Roelofs advies en ontwerp en medewerkers van de gemeente Nuenen aangegeven.

De toelichting, die het waterschap heeft ontvangen, op de gekozen uitgangspunten en de inrichting van het waterhuishoudkundige plan voor Nuenen-West biedt voldoende garanties om deze instemming af te kunnen geven voor de uitwerking van het bestemmingsplan voor fase 1. Het waterschap blijft de ontwikkeling nadrukkelijk volgen en spreekt de gemeente Nuenen aan op haar verantwoordelijkheid om te komen tot een juiste oplossing voor de afwatering van bestemmingsplan Nuenen-West naar de Kleine Dommel. De doelstellingen die in het gebied behaald dienen te worden, dienen hierbij in acht te worden genomen.





Voor de aanpassing van de waterhuishoudkundige situatie dient een watervergunning in het kader van de Keur Waterschap De Dommel 2009 te worden aangevraagd. Belanghebbenden worden zo in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de plannen van de gemeente. Voor het bouwrijp maken en het inrichten van het waterhuishoudkundig systeem is nog geen watervergunning aangevraagd. Een aanvraagformulier voor het aanvragen van de watervergunning is te downloaden op www.dommel.nl → producten en diensten → vergunningen → watervergunning.

-/- Ik stuur een afschrift van deze brief ter kennisgeving aan:

- H. Buijs van Project en Proces consultancy, Bredaseweg 108a, 4902 NS Oosterhout;
- R. Walraven van Advies-en ingenieursbureau Oranjewoud, Postbus 40, 4900 AA Oosterhout;
- P. Wonink van Roelofs Advies en Ontwerp, Postbus 12, 7683 ZG Den Ham;
- G. Vrijhoeven van de gemeente Nuenen, Postbus 10.000, 5670 GA Nuenen.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust tijdens kantooruren contact op met Erik van Kronenburg op doorkiesnummer (0411) 661 065.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Edwin van der Schoot

Procesmanager Externe Planvorming