

1

2 ruimtelijke onderbouwing

# 3 de esrand nederwetten

---

gemeente nuenen 17 april 2008  
plein11 architectuur stedenbouw bv

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Inhoud en leeswijzer	1
<b>2</b>	<b>Profielen</b>	<b>3</b>
2.1	Locatieprofiel	3
2.1.1	Planologische typering	3
2.2	Projectprofiel	5
<b>3</b>	<b>De beleidskaders</b>	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	De Nota Ruimte	7
3.1.2	Milieuwetgeving	9
3.1.3	Flora- en faunawet	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Het streekplan	14
3.3	Gemeentelijke beleid	15
3.3.1	Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten	15
3.3.2	De Woonvisie 2005+	15
3.3.3	Verkeers- en parkeerbeleid	19
3.4	Overige beleidskaders	21
3.4.1	Belvédère	21
3.4.2	Het regionaal structuurplan	21
3.4.3	Kadernota stedelijk water	23

<b>4</b>	<b>Uitwerking de Esrand</b>	<b>23</b>
4.1	De context	23
4.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	25
4.3	Functionele beschrijving en programma	25
4.4	Ruimtelijke beschrijving	26
<b>5</b>	<b>Uitwerking per beleidsveld (toetsing)</b>	<b>28</b>
5.1	Natuur en milieu	28
5.2	Toetsing per beleidsveld	28
5.2.1	Inleiding	28
5.2.2	Toets externe veiligheid	29
5.2.3	Toets geluidhinder vanwege (weg)verkeerslawaaï	29
5.2.4	Toets geurhinder door agrarische bedrijfsvoering	30
5.3	Waterparagraaf	31
5.3.1	Kwalitatieve toets	31
5.3.2	Kwalitatieve toets	32
5.3.3	Oriëntatie op infiltratiemogelijkheden	32
5.3.4	Samenwerking met waterschap	33
5.4	Flora en fauna	33
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.5.1	Belvédère	34
5.6	Duurzaamheid	34
5.6.1	Kabels en leidingen	35
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>36</b>
	<b>Bijlage “Inbreiden of uitbreiden?”</b>	



## 1 Inleiding

---

### 1.1 Aanleiding

---

De gemeente Nuenen heeft in het kader van haar Woonvisie de doelen gesteld ten aanzien van de woningbouw in de gemeente. Voor Nederwetten zou dat neerkomen op een stevige bouwimpuls, mede om de in de achterliggende jaren opgelopen achterstand op dat vlak in korte tijd in te halen.

Het bewonersinitiatief om een organisatie in het leven te roepen om deze nieuwbouw in eigen hand te nemen, past geheel in dit streven en kan daarom rekenen op brede politieke steun en op brede steun binnen de Nederwettense gemeenschap. Voortrekkers in dit initiatief zijn de jongeren, een groep waarvoor in het dorp, zoals in veel dorpen, geen passend woningaanbod voorhanden is.

De keuze voor het ontwikkelen van de locatie Esrand moet in dit perspectief worden gezien: als een uitgelezen aanleiding om de benodigde nieuwbouw in het dorp te realiseren, in nauwe samenspraak met de, alle, toekomstig bewoners. In dat opzicht is de planvorming baanbrekend, een pilot.

De gemeente heeft over de ontwikkeling van de Esrand in een vroeg stadium overleg gevoerd met de provincie aan de hand van een Masterplan. Het Masterplan is in het afgelopen jaar uitgebreid besproken en bediscussieerd en vervolgens vastgesteld. Het vormt de basis voor de nu voorliggende planuitwerking.

Het plan de Esrand zal worden ontwikkeld met behulp van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. Deze maakt het mogelijk om het proces voortvarend op te pakken. Om deze vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

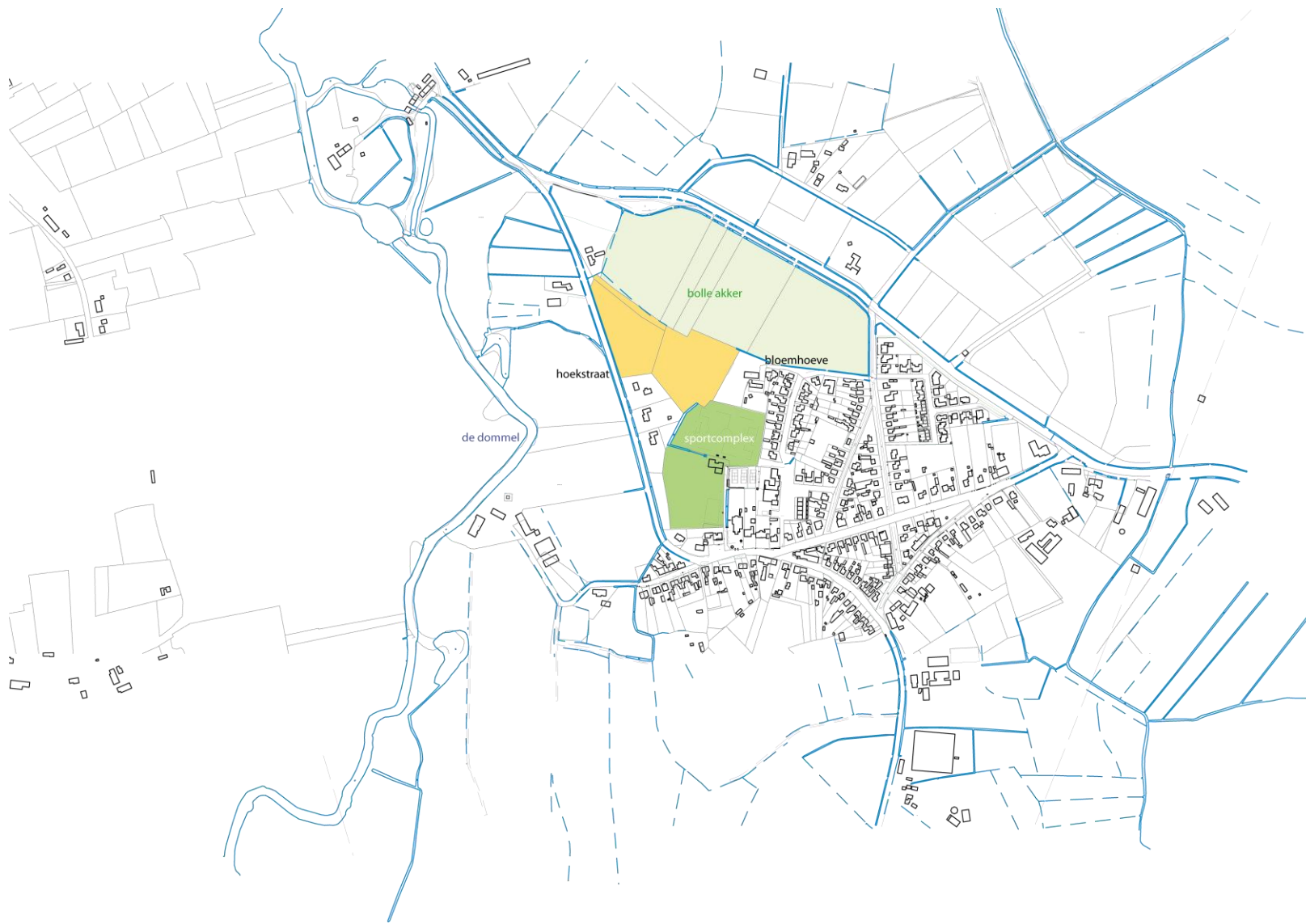
Voorliggende “[Ruimtelijke onderbouwing De Esrand](#)” vormt deze.

### 1.2 Inhoud en leeswijzer

---

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het ‘locatieprofiel’, de ruimtelijke en functionele beschrijving van het gebied waarin de locatie ligt. In hoofdstuk 3 worden de voor deze ontwikkeling relevante beleidskaders geschetst. t het project beschreven waarvoor de artikel 19 wordt gevraagd.

Hoofdstuk 4 omvat de beschrijving van de ontwikkeling (het plan), terwijl deze in hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de beleidskaders. Daarbij worden de resultaten van het daartoe verrichte onderzoek op hoofdlijnen beschreven.



## 2 Ligging van het plangebied

---

### 2.1 Beschrijving van het gebied en de directe omgeving

---

De locatie bevindt zich aan de noordwestkant van het dorp Nederwetten, aan de Hoekstraat. Het gebied grenst aan de sportvelden en aan landschappelijk waardevol gebied (ten westen het Dommeldal met de Dommel en ten noorden een 'bolle akker'). Het gebied ligt op circa 15 meter boven NAP.

De locatie heeft betrekking op twee voormalig agrarische percelen, hierna aan te duiden als het westelijk en het oostelijk perceel.

#### 2.1.1 Planologische typering

---

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "landelijk gebied 1974" met de bestemmingen 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied B' en 'agrarische doeleinden C'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-brabant op 3 september 1975.

Inmiddels is het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" gepubliceerd. De Esrand is. Ook in dit plan is de Esrand niet in de hoedanigheid van een (potentiële) bouwlocatie opgenomen.

In het provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (UP) en het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) is het oostelijk perceel van de esrand getypeerd als **"transformatie afweegbaar"**.

Van het woningbouwprogramma is over alle regio's binnen Zuidoost Brabant heen de helft gepland binnen bestaand stedelijk gebied. De rest mag op uitbreidingslocaties ontwikkeld worden. De uitbreidingsplannen in de landelijke regio's moeten een fasering bevatten, zodat tijdens de planperiode ingespeeld kan worden op eventueel nieuw gevonden inbreidings- of herstructureringslocaties. Voor de inbreidingsplannen is geen fasering nodig.

Alleen locaties groter dan 5 hectare en/of meer dan 100 woningen staan op de plankaart aangegeven. Kleinere locaties passen niet bij het schaalniveau van het provinciale beleid en zijn bovendien op een schaal van 1:50.000 niet goed aan te geven.

Kleinere locaties kunnen ontwikkeld worden als daar in het planningschema rekening mee wordt gehouden én als ze liggen binnen transformatieruimten of bestaand stedelijk gebied. Het perceel voldoet aan deze criteria.

NEDERWELTENSE JONGEREYL



Realisatie: 50 woningen tot 2010

Opdrachtgever: Nederweltense Jongeren

Uitvoerder: Gemeente Nuenen



Het westelijk perceel is in het UP/RSP aangemerkt als “**landschappelijk raamwerk – landschapsbeheer**”. Hierin is géén woningbouw toegestaan.

Ten westen van de percelen, ten westen van de Hoekstraat bevindt zich het Dommeldal langs de rivier de Dommel. Het Dommeldal is een “**natte natuurparel**” en maakt uit van de Groene hoofdstructuur (GHS) en Ecologische hoofdstructuur (EHS).

De Groene hoofdstructuur (GHS) maakt deel uit van het provinciaal beleid (oorsprong: Streekplan Noord-Brabant). Het beleid ten aanzien van de groene hoofdstructuur is gericht op de ruimtelijke veiligstelling van de belangrijke ecosystemen.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) maakt deel uit van het nationaal ruimtelijk beleid (oorsprong: Natuurbeleidsplan 1990). Het beleid is gericht op de realisatie van een netwerk van aanééngeschakelde natuurgebieden in Nederland.

Natte natuurparels zijn natuurgebieden die in hydrologisch opzicht zeer gevoelig zijn. Zij worden sterk beïnvloed door de kwaliteit van de omgeving, reden om beperkingen op te leggen aan het gebruik en de inrichting van gebieden in de directe nabijheid door deze aan te wijzen als beschermingszone.

## 2.2 Projectprofiel

---

### *Bewonersinitiatief Nederwetten*

Speciaal voor de Esrand is door bewoners een organisatie opgezet, het bewonersinitiatief “Bouwen in Nederwetten”, afgekort tot BiN. Het BiN heeft zich ten doel gesteld om binnen de Esrand in particulier opdrachtgeverschap een gedifferentieerd programma van geschakelde en vrijstaande woningen te realiseren merendeels in de vorm van koopwoningen. Binnen de programmering zal de nadruk zal komen te liggen op het starterssegment. Het BiN wordt in alle fasen van de planvorming professioneel ondersteund. Zowel het BIN als de Dorpsraad zijn nauw betrokken bij de totstandkoming van het Masterplan en de planuitwerking.

### *Ruimtelijke onderbouwing*

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld met het oogmerk deze nieuwbouwoontwikkeling op de Esrand mogelijk te maken.



## 3 De beleidskaders

---

### 3.1 Rijksbeleid

---

#### 3.1.1 De Nota ruimte

---

In de Nota ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd ter uitwerking door provincies en gemeenten op basis van de hen in de Wet op de Ruimtelijke ordening toegewezen taken.

De Nota ruimte stoelt op vier pijlers (beleidsdoelen):

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd tegen de achtergrond van de algemene wens tot versterking en tot duurzame ontwikkeling van economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte. Centraal daarin staat het streven naar een toenemende appreciatie van bewoners, gebruikers en ondernemers van de ruimte, de aantrekkelijkheid van de ruimte.

Het bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden moet in balans blijven. Hoe, kan volgens het rijk het best op de lagere bestuursniveaus worden bepaald, zoals door het bepalen en afstemmen van de productie. De bundeling van verstedelijk staat nog steeds voorop, echter met oog voor de vraag naar zowel centrumstedelijke milieus toegenomen vraag als naar groenstedelijke milieus en naar meer ruimte om en in de woning.

Voorkomen moet worden dat landelijke gebieden teveel leeglopen doordat te weinig ontwikkelingsruimte wordt geboden. De rijksoverheid streeft naar een multifunctioneel en vitaal platteland.

*Ruimte voor ruimte*

Om te voorkomen dat gebouwen in het buitengebied langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen.

Dit 'Ruimte voor ruimte'-beginsel leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. In dat verband zijn afspraken gemaakt tussen het rijk en verscheidene provincies waaronder Noord-Brabant in het kader van de reconstructie van de concentratiegebieden veehouderij over de bouw van woningen als compensatie voor het slopen van stallen en bedrijfsbeëindiging. Dit beleid biedt de provincies de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een 'ruimte voor ruimte'-aanpak aan de orde is.

### 3.1.2 Milieuwetgeving

---

Het terrein van milieuwet- en regelgeving dat op de ontwikkeling van een locatie betrokken is, is breed, te breed om hier op hier op alle facetten te worden beschreven. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing beperken we ons tot de meest relevante wet- en regelgeving.

*Wet geluidhinder (voor toets zie paragraaf 5.2.3)*

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Met deze wijziging heeft het rijk de Europese Richtlijn Omgevingslawaai van 18 juli 2002 in de Nederlandse wetgeving doorgevoerd. Op dit moment is een reparatiewet in procedure.

Voor de bouw van de woningen moet uit akoestisch onderzoek blijken of de geluidbelasting binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarden blijft. Indien dit niet het geval is, kunnen in beginsel hogere grenswaarden worden vastgesteld.

*Wet geurhinder en veehouderij (voor toets zie paragraaf 5.2.4)*

Deze wet is sedert januari 2007 van kracht en stelt onder meer regels ter bepaling van hinder door agrarische bedrijfsvoering. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet is het oude vertrouwde systeem van stankcirkels komen te vervallen. Gemeenten krijgen via deze wet een eigen bevoegdheid in de bepaling van de mate van hinder en de maatregelen ter beperking van overlast daardoor, met inbegrip van maatregelen aan de bron.

*Wet luchtkwaliteit*

In november 2007 is een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de Wet Milieubeheer, dat het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 vervangt, welke was opgesteld om uitvoering te geven aan de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit uit 1996. Het nieuwe hoofdstuk 5 staat te boek als de Wet luchtkwaliteit.

De directe aanleiding tot het schrijven van deze nieuwe Wet was de maatschappelijke discussie (lees: commotie) die is ontstaan uit de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Deze koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden vanwege overschrijding van de gestelde normen. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, heeft de overheid een balans willen vinden tussen de wens tot verbetering van de luchtkwaliteit en de wens om ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening zo ongestoord mogelijk doorgang laten vinden.

*Wet externe veiligheid (voor toets zie paragraaf 5.2.1)*

In 2004 is het Besluit houdende milieukwaliteitseisen voor de externe veiligheid van inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het BEVO worden kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grensen/of richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. De aanwezige externe risico's dienen in het kader van de Ruimtelijke ordening geïnventariseerd en gekwantificeerd te worden.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>1</sup> (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>2</sup> (REVI), en verder uitgewerkt/toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen<sup>3</sup> en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico<sup>4</sup>.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen<sup>5</sup> (RNVGS). Deze Nota is verduidelijkt en zo veel mogelijk in overeenstemming gebracht met het BEVI middels de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'<sup>6</sup>.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

*Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

### *Groepsrisico*

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).





### 3.1.3 Flora- en faunawet (voor toets zie paragraaf 5.4)

---

De Europese gemeenschap hanteert een Vogelrichtlijn en een Habitatrichtlijn met het oog op de bescherming van in het wild levende vogelsoorten en de instandhouding van de habitats die hun leefmilieu vormen, en de instandhouding van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. Beide richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse Flora- en faunawet.

Vanuit de Flora- en faunawet is een initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht zich op de hoogte te stellen van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

Door, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

#### Voetnoten in deze paragraaf

---

- <sup>1</sup> Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer ( Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250
- <sup>2</sup> Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183
- <sup>3</sup> Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004
- <sup>4</sup> Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004
- <sup>5</sup> Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.
- <sup>6</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

## 3.2 Provinciaal beleid

---

### 3.2.1 Het streekplan

---

Het streekplan Noord-Brabant 2002 vormt onder het motto "Brabant in balans" de drager van het provinciaal ruimtelijk beleid in de provincie. Het hoofdoel van het streekplan is het nastreven van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. De nadruk ligt daarin op een concentratie van de verstedelijking en het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal alleen daar worden toegestaan waar dat verantwoord is, gelet op de kwaliteiten van het gebied. Het streekplan verlangt in dat geval compenserende maatregelen elders in het buitengebied. Deze zogenaamde *Rood-met-groen*-regeling staat naast de *Ruimte-voor-ruimte*-regeling welke eveneens de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied beoogt.

Het streekplan is per regio uitgewerkt, ook voor de regio Zuid-Oost Brabant waartoe de gemeente Nuenen behoort.

In het uitwerkingsplan is het oostelijk gedeelte van de locatie Esrand getypeerd als **transformatie afweegbaar**, grenzend aan het landschappelijk raamwerk waarin volgens het uitwerkingsplan géén woningbouw is toegestaan.

Ten westen van de locatie bevindt zich het Dommeldal langs de rivier de Dommel. Het Dommeldal is een "natte natuurparel" en maakt deel uit van de Groene Hoofdstructuur en de Ecologische hoofdstructuur. Het beleid voor de Groene hoofdstructuur is gericht op het ruimtelijk veiligstellen van de belangrijke ecosystemen. *Cultuurhistorie en archeologie*. Leidend voor de cultuurhistorische en archeologische waardering van een locatie is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CWK)<sup>1</sup>. Hierin worden de cultuurhistorische, historisch-geografische, historisch stedenbouwkundige en archeologische waarden op zichzelf en in samenhang tot elkaar beschreven.

De locatie en haar directe omgeving wordt in de CWK op drie aspecten als waardevol beoordeeld:

#### **1. de hele locatie wordt aangemerkt als onderdeel van een gebied van hoge historisch-geografische waarde**

Buiten het plangebied, aan de westzijde, pal aan de Dommel, ligt het buurtschap Kerkhoef. Dit buurtschap is het oude, middeleeuwse centrum van Nederwetten. In dit buurtschap de oude, middeleeuwse kerklocatie van Nederwetten, waarvan nog de ruïne van de kerktoren (15e eeuw) resteert. De middeleeuwse kerk werd gesloopt in 1898. Het gebied kent een samenhang met het Dommeldal en met het gebied met kleinschalige oude ontginningen tussen Nuenen en Breugel.

Ten zuiden van het buurtschap ligt een waardevolle 'bolle akker'. Bolle akkers behoren net als houtwallen tot de karakteristiek van het stroomgebied van de Dommel. Zij dateren uit de 12 tot 15<sup>e</sup> eeuw. De aan het plangebied grenzende 'bolle akker' maakt in tegenstelling tot die ten zuiden van het buurtschap géén deel uit van het historisch-geografisch erfgoed. De akker is van aanzienlijk later datum, genoemd wordt de 18<sup>e</sup> eeuw. Door intensieve agrarische bewerking van de akker is de bolling in de loop der tijd afgevlakt.

## **2. de Hoekstraat vormt een historisch-geografische lijn met zeer hoge waarde**

De Hoekstraat is een belangrijke ruimtelijke coulis, begeleid door monumentale eiken, en is van oudsher de scheidslijn tussen nat en droog. Het gebied ten westen van de Hoekstraat is nat en maakt deel uit van de 'natte parel' het Dommeldal. Dat gebied is behalve in historisch-geografisch ook in ecologisch opzicht van groot belang.

Het onderscheid tussen nat en droog is door de nederzettingshistorie verworpen tot een scheidslijn tussen natuur en stedelijk gebied. De ontwikkeling van Nederwetten heeft zich daarbij van het Dommeldal afgekeerd, vrijwel alle bebouwing bevindt zich ten oosten van de kerk, die daarmee aan de rand van het dorp is komen te liggen. De rode contour loopt (vanzelfsprekend) over de Hoekstraat.

## **3. de indicatieve archeologische waarde van het oostelijk perceel is hoog tot middelhoog**

Het gebied dat op basis van deze indicatieve waardering moet worden onderzocht, loopt als een band vanaf de akker over het oostelijk perceel naar het sportcomplex.

### *Rood-met-groen*

In het streekplan staat beschreven dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= rood-met-groen koppeling).

In dit verband is de gemeente Nuenen voornemens de uitbreiding de Esrand te compenseren in de vorm van een investering in de ecologische verbindingssader bij de Hoodonksebeek, ten oosten van Nederwetten.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

---

### 3.3.1 Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten

---

Om te kunnen blijven voorzien in de vraag naar woon- en werklocaties in Nuenen is in mei 1999 het Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten vastgesteld. Het beschrijft de gemeente als een **groene groeigemeente** waar ruimte voor wonen en werken wordt gecreëerd zonder de meerkernigheid en identiteit te hoeven prijsgeven. De potentiële verdichtings- en uitbreidingslocaties zijn geïnventariseerd in de Ruimtebalans.

Voor Nederwetten zijn diverse verdichtingslocaties benoemd, alsmede één uitbreidingslocatie, de locatie de Esrand.

### 3.3.2 De Woonvisie 2005+

---

De Woonvisie 2005+ is een uitwerking van de Regionale Woonvisie, in 2004 door het Samenwerkingsverband SRE vastgesteld. Onderstaande passages zijn ontleend aan de (gemeentelijke) Woonvisie, met verwijzingen naar het Integraal Dorpsontwikkelingsplan (IDOP).

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten telde in 2006 22.873 inwoners, in 1999 bedroeg dat aantal nog 23.584. Onderstaande tabel laat zien dat het inwonertal sinds 1999 terugloopt. De afname heeft zich voorgedaan in de hoofdkern, Nuenen. In Gerwen is het inwonertal nog toegenomen, in Nederwetten stabiel gebleven.

Aantal inwoners gemeente, onderscheiden naar kern

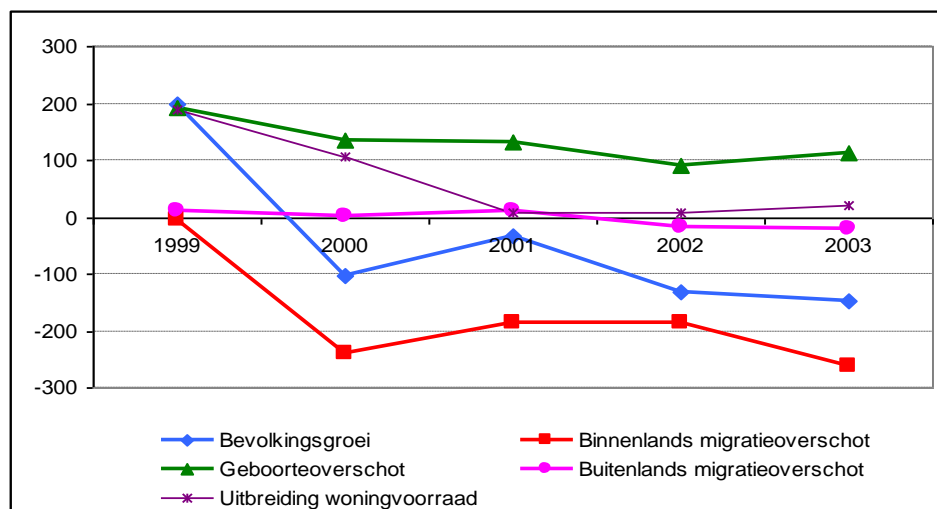
	1999	2001	2003	2004	2005
Nuenen	20.730	20.750	20.540	20.380	
Gerwen	2080	2170	2210	2230	
Nederwetten	760	760	760	760	
gemeente	23.584	23.680	23.514	23.367	23.182

Bron: Woonvisie 2005 / CBS.

De leeftijdsopbouw in de kernen Nuenen en Gerwen komt overeen. Nederwetten kent daarentegen een afwijkende leeftijdsopbouw, met minder 25-45-jarigen en meer 45-65 jarigen. Ter illustratie, in het landelijke en provinciale beeld vormen de leeftijdsgroepen 25-45 jarigen en 45-65 jarigen respectievelijk 30% en 26% van de totale bevolking, in de gemeente Nuenen liggen deze cijfers op respectievelijk 26% en 31%, in Nederwetten op 23% en 33%.

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling weer van de bevolking in de gemeente als geheel en de woningvoorraad, in de periode 1999 t/m 2003.

Ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad (gemeente) Bron: CBS



Uit deze figuur blijkt dat de fluctuaties in de bevolkingsgroei in de gemeente Nuenen met name worden bepaald door de binnenlandse migratie: de buitenlandse migratie en het geboorteoverschot zijn in de weergegeven periode vrijwel constant. In 1999 was er nog sprake van evenwicht tussen vestiging en vertrek, maar daarna is het binnenlands migratiesaldo onder de nul gedoken. Dit hangt zeer waarschijnlijk samen met de beperkte woningbouw van de afgelopen jaren. Er is dan ook sprake geweest van gedwongen vertrek van vooral jongeren door het ontbreken van passende huisvesting.

In onderstaande tabel worden de cijfers gepresenteerd over de samenstelling van de migratie naar leeftijd.

Binnenlandse migratie naar leeftijd (gemeente)

Leeftijd	Vestiging	Vertrek	Saldo
0-15	669	587	82
15-25	696	1.447	-751
25-50	2.074	2.114	-40
50-65	309	453	-144
65+	182	204	-22
Totaal	3.930	4.805	-875

Bron: CBS

De gemeente Nuenen boekte in de periode 1999-2003 jaarlijks een binnenlands vertrekoverschot van ongeveer 200 personen. Uit bovenstaande tabel blijkt dat dit zich vooral heeft voorgedaan onder jongeren. In de Woonvisie wordt aannemelijk genoemd dat het vertrekoverschot onder jongeren wordt veroorzaakt door de beperkte nieuwbouwproductie. Deze zou de doorstroming belemmerd hebben en de prijs螺旋 van koopwoningen hebben opgedreven.

Nieuwbouwproductie (gemeente)

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1995-2006
360	219	139	191	111	14	18	28	4	24	5	9	1.080

Bron CBS (onttrekkingen buiten beschouwing gelaten)

Wat in het kader van de Woonvisie in 2005+ nog als 'aannemelijk' werd bestempeld, is in de gesprekken met jongeren in het kader van het IDOP in 2006 bevestigd. Het ontbreken van betaalbare woningen, starterswoningen, wordt door jongeren zelf als één van de belangrijkste oorzaken van het vertrek van jongeren gezien.

Een geweldig initiatief is dan ook dat een groep jongeren zich heeft georganiseerd om betaalbare woningen af te dwingen. Hun initiatief, het Jongeren Atelier Nederwetten (JAN), stelt zich ten doel starterswoningen te bouwen in collectief opdrachtgeverschap.

De bouw van starterswoningen kan een belangrijke 'push' voor het dorp zijn, een stimulans voor het voorzieningenniveau, van onderwijs en zorg tot het verenigingsleven. Een voorwaarde is wel, dat het initiatief wordt behouden, en dat de woningbouw op korte termijn kan plaatsvinden: "men smede het ijzer als het heet is". De realisatie van deze starterswoningen plaatst de eerdere bouwprognoses voor Nederwetten in perspectief. In de Woonvisie becijfert de gemeente de behoefte aan een dertig woningen in de periode 2005-2014.

Starterswoningen zullen daarvan al een prominent gedeelte voor rekening nemen. De Woonvisie prognosticeert daarnaast de behoefte aan een twintigtal woningen in de sector 'verzorgd en beschermd'.

Opgave nieuwbouw 'verzorgd en beschermd' (gemeente)

	Vraag 2015	Aanbod 2005	Plannen -2015	Restopgave
0-tredenhuurwoningen	15	5	-	10
Verzorgd wonen	5	-	-	5
Beschermd wonen	-	-	-	-
Intramuraal wonen	5	-	-	5

Bron: Woonvisie 2005

Uit het IDOP blijkt dat deze behoefte op dit moment groot is, wat betekent dat er voor de korte termijn een fikse interne druk op de woningmarkt staat, maar ook dat de doelstelling van dertig woningen voor de komende tien jaar aan de zéér voorzichtige kant is gesteld. Hiervan zou slechts 10% de goedkope sector (tot € 190.000) betreffen.

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van de Woonvisie een amendement aangenomen waarin wordt uitgesproken dat voor het behoud van de leefbaarheid en vitaliteit van Nederwetten aanzienlijk meer woningen in Nederwetten gebouwd moeten worden. daarbij wordt de ambitie uitgesproken Nederwetten uit te breiden tot 1200 inwoners , binnen de periode tot 2015 te realiseren.

Binnen de grenzen van het dorp is ruimte voor enige tientallen woningen op een aantal inbreidingslocaties. De locatie Esrand biedt als enige de mogelijkheid om het bewonersinitiatief integraal en op korte termijn te realiseren. De benutting van dit kavel past volledig in het beleid van de gemeente om primair bouwcapaciteit binnen de dorpsgrenzen aan te wenden. Deze locatie biedt de gelegenheid om in een later stadium ook de hiermee ingesloten sportvelden voor woningbouw te benutten.

In de bijlage **Inbreiden of uitbreiden?** is integraal de oriënterende verkenning van inbreidingsmogelijkheden opgenomen die in het kader van het Masterplan voor de Esrand is verricht.

### 3.3.3 Verkeer- en parkeerbeleid

De gemeente heeft in 2000 een Veiligheidsplan vastgesteld waarin de wegen in de gemeente gecategoriseerd worden als stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen (50 km/uur) of erftoegangswegen (30 km/uur). Voor de Estrand zal gezien de verkeersintensiteit en de erf functie voor alle binnen het plan gelegen straten een 30km-regime worden ingesteld. Gezien de aard van de aansluiting op de Hoekstraat en de logische verbindingen binnen het dorp, zal ook voor het nu nog als 60km-gebied ingerichte gedeelte van de Hoekstraat deze erf toegangsstatus gaan gelden, waarbij dit gedeelte ook binnen de bebouwde komgrens wordt getrokken.

De gemeente hanteert voor de parkeernormering de kencijfers van het standaardwerk op dit gebied, het ASVV 2004:

woningcategorie	norm	waarvan bezoekers
duur	2,2	0,3
middelduur	1,9	0,3
sociaal/goedkoop/huur	1,7	0,3
senioren/55+	0,6	0,3

Voor de Estrand zijn deze normen uit duurzaamheidsoverwegingen verhoogd met 0,3 parkeerplaats per woning. Dat leidt tot onderstaande opstelling:

woningcategorie	kenmerk	ambitie norm	waarvan bezoekers	waarvan reservering duurzaam	waarbij op eigen erf (streef)
vrijstaande woning (duur)		2,3	0,2	0,3	>2,0
halfvrijstaande woning (midden)	perceelbreedte > 11,5 m	2,2	0,2	0,3	2,0
halfvrijstaande woning (midden)	perceelbreedte < 11,5 m	2,2	0,2	0,3	>1,0
geschakelde woning (midden)	perceelbreedte > 5,40 m	2,0	0,2	0,3	1,0
geschakelde woning (goedkoop)		2,0	0,2	0,3	-



Nederwetten  
gem. Nuenen c.a.

ZONE  
30



Hierbij wordt rekening gehouden met het zogenoemde berekeningsaantal. In een woonwijk met veel garages en dubbele opritten zijn in theorie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. In de praktijk zal echter blijken dat een groot deel van dit theoretische aanbod niet wordt gebruikt. Om dit verschil in theoretisch aanbod en daadwerkelijke gebruikte plaatsen hanteert de gemeente Nuene onderstaande tabel:

Type voorziening	Theoretisch aantal pp	Berekenings-aantal pp	Opmerkingen
Parkeerplaats op openbaar terrein	1	1	
Enkele oprit zonder garage	1	0,85	Oprit min 5 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,2	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min 5 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,7	Oprit min. 4,5 meter breed

### 3.4 Overige beleidskaders

#### 3.4.1 Belvédère (voor toets zie paragraaf 5.5.1)

Het Dommeldal maakt deel uit van het Belvédèregebied (Nota Belvédère)<sup>7</sup>. De Nota Belvédère spreekt zich uit over de relatie tussen cultuurhistorische kwaliteit en de ruimtelijke inrichting, met het oogmerk nivellering en verschraling tegen te gaan.

#### 3.4.2 Het regionaal Structuurplan RSP (voor toets zie paragraaf 5.2.1)

De gemeente Nuene maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE heeft een regionaal structuurplan opgesteld. Dit sluit aan bij het Streekplan Noord-Brabant en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant<sup>8</sup>. Het uitwerkingsplan is gelijktijdig met het regionaal Structuurplan regio Eindhoven opgesteld.

Het SRE kiest voor zuinig ruimtegebruik, tot uitdrukking komend in geconcentreerd bouwen in uitleggebieden en voor inbreiding boven uitbreiding. Structuurversterking en kwaliteitsverhoging moeten voorop staan bij het toevoegen van woningen aan kernen.

### 3.4.3 Kadernota stedelijk water (voor toets zie paragraaf 5.3)

In verband met de wettelijk verplichte watertoets dient in overleg met het waterschap in kwestie overleg gevoerd te worden over de eventuele consequenties van een plan voor de kwaliteit en de kwantiteit van het water. Relevant beleidsstuk op dit gebied is de Kadernota stedelijk water dat het waterschap De Dommel in 2006 heeft vastgesteld onder de titel "Water om op te bouwen". Het Waterschap koerst op het streven naar duurzame watersystemen en naar duurzaam waterbeheer door duurzaam gebruik.

Concreet:

- het realiseren van zelfvoorzienende, zelfregulerende watersystemen,
- het bereiken van een betere waterkwaliteit,
- het minimaliseren van wateroverlast,
- het vergroten van de belevingswaarde van water,
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Naast de zorg voor het oppervlaktewater en het grondwater hecht het Waterschap belang aan een goed rioolwaterstelsel. Door het afkoppelen van regenwater kan de hoeveelheid rioolwater dat moet worden gezuiverd, worden beperkt, net als het aantal overstorten. De effecten van het afvalwatersysteem op de kwaliteit van het oppervlaktewater- en grondwatersysteem nemen hierdoor af.

De gemeente Nuenen onderschrijft het door rijk, provincie en waterschap gevoerde beleid grotendeels door onder meer watersystemen te ontwikkelen waarbij het regenwater zo lang mogelijk bovengronds blijft. Voor de Esrand zal dit betekenen dat het regenwater zo veel mogelijk ter plekke wordt opgevangen, zoals door het ontkoppelen van hemelwaterafvoeren van woningen en dat het regenwater zo lang mogelijk wordt vasthouden (bufferen).

Bij de inrichting van het water wordt rekening gehouden met de veiligheid en beleving van het water, dat laatste zeker ook met het oog op het bewustwordingsproces, ter ondersteuning van het belang van een goede waterkwaliteit.

---

#### Voetnoten in deze paragraaf

<sup>7</sup> Nota Belvédère, Ministeries van OCW, LNV en VROM; Den Haag, juli 1999

<sup>8</sup> Regionaal Structuurplan regio Eindhoven en Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, Vastgesteld door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven op 7 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant op 8 maart 2005.

## 4 Uitwerking de Esrand

---

### 4.1 De context

---

De Esrand ligt aan de rand van het dorp op de overgang van stedelijk gebied naar landschap. Het ligt ingesloten tussen de lintbebouwing van de Hoekstraat (westzijde) en de dorpsbebouwing aan de Bloemhoeve en de Bloemhoefstraat (oostzijde).

Terwijl het westelijk gedeelte van de locatie op grond van haar typologie “transformatie afweegbaar” in beginsel voor bebouwing in aanmerking komt, is dat voor het westelijk deel niet het geval. In het kader van de Masterplanstudie heeft de gemeente alle inbreidingsmogelijkheden in Nederwetten tegen het licht gehouden, om althans inzicht te krijgen in de houdbaarheid van de stelling dat voor de omvang en de urgentie van het bewonersinitiatief geen andere locatie in aanmerking kan komen. Het Masterplan heeft die opvatting ondersteund (zie bijlage), en zelfs aanleiding gegeven tot het bestuderen van de mogelijkheden om niet alleen het oostelijk deel van de locatie, maar ook het westelijk deel voor bebouwing in aanmerking te laten komen. Hierbij zijn veel aspecten belicht geweest, ook de vraag welke landschappelijke kwaliteiten de aangrenzende ‘bolle akker’ in zich herbergt en of deze kwaliteiten zich verhouden met bebouwing, bijvoorbeeld woningbouw, bijvoorbeeld te verplaatsen sportvelden. Uiteindelijk is, na overleg met de provincie, besloten om vooralsnog de optie van verstedelijking van de akker af te wijzen.

Het westelijk gedeelte van de locatie verschilt qua landschappelijke kwalificatie niet van het oostelijk gedeelte, zij het dat aan het westelijke gedeelte nadere eisen aan de gebruiksintensiteit en wijze van inrichting gesteld kunnen worden, vanwege de ligging op het kruispunt van de Hoekstraat (waardevolle landschappelijke lijn), het Dommeldal en de ‘bolle akker’. De gemeente huldigt de opvatting dat het verschil in dat opzicht met het oostelijk perceelgedeelte te marginaal is om het in het Streekplan en Uitwerkingsplan gehanteerde onderscheid tussen beide gebiedsdelen een letterlijke vertaling te geven in een te bebouwen gedeelte van het perceel en een niet te bebouwen deel.

Bij de planontwikkeling dient terdege rekening te worden gehouden met de overgangen naar het omringende landschapselementen:

- door middel van een differentiatie in grondgebruik (intensief versus extensief),
- door de situering van landschappelijke elementen in het plan op genoemde overgangen,
- door continuïteit in het ritme en de positionering van woningen aan de Hoekstraat,
- door lange doorzichten te behouden vanaf de Hoekstraat en vanuit het plangebied over de Bolle akker,
- door handhaving van de schaarse landschappelijke aanleidingen op de locatie, zoals de waterlopen, greppels en peilen.



## 4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

---

Voor de planopbouw is de hiervoor beschreven, gevoelige, landschappelijke setting leidend geweest. De keuze is daarbij gevallen op het realiseren van een kamvormige structuur om de relatie binnen-buiten en de doorzichten maximaal vorm te kunnen geven. Deze kamvormige structuur 'opent' zich naar de Bolle akker door het radiale karakter van de verkaveling, welke de bestaande verkavelingstructuur volgt. Bij de opzet van de ruimtelijke hoofdstructuur is rekening gehouden met een eventuele inbreiding op latere termijn op het huidig sportcomplex, al staat het besluit daartoe nu allerminst vast.

De 'tanden' van de kam krijgen het karakter van doodlopende woonstraten. Voor het langzaam verkeer zijn deze onderling verbonden in de groenzone die de overgang vormt tussen het nieuwe stedelijke milieu en de akker. In deze zone wordt door middel van peilverschillen buffercapaciteit gerealiseerd voor het regenwater uit de wijk.

### 4.2.1 Functionele beschrijving en programma

---

De hoofdontsluitingsweg takt aan op de rijweg van de Hoekstraat. Door het ontbreken van voetpaden of rabatstroken langs de Hoekstraat lopen de trottoirs langs de hoofdontsluitingsweg dood op de Hoekstraat. Voor langzaam verkeer is de oriëntatie dan ook de oostelijke, via de woonstraten, langs de Bloemhoeve in de richting van de Bloemhoefstraat, waar zich ook de school bevindt.

In een eerste planuitwerking is de hoofdstructuur vastgelegd en is een proeve van verkaveling gedaan op grond waarvan straks de bouwplannen ontwikkeld zullen worden. Vanuit het collectief opdrachtgeverschap zal het merendeel van de woningontwerpen in één projectmatige ontwikkeling tot stand komen. Het plan biedt daarom gelegenheid om de verkaveling nog naar aanleiding van deze ontwerpen te optimaliseren.

De locatie Esrand heeft een oppervlakte van 2.6 hectare (26.000 m<sup>2</sup>). Hiervan zal 60% worden uitgegeven in de vorm van bouwkavels (circa 16.000m<sup>2</sup>). De op basis van deze planuitwerking gemaakte schetsverkaveling omvat een 55-tal (grondgebonden) woningen:

type woning	aantal	percentage	maximale verkoopprijs vrij op naam
koop starters	14	25%	< € 150.000
koop goedkoop	8	15%	€ 150.000 tot € 186.000
koop middelduur	14	25%	€ 186.000 tot € 320.000
koop duur incl (2) ruimte voor ruimte kavels	14	25%	> € 320.000
huur	5	10%	€ 336 tot € 520
	<b>55</b>	<b>100%</b>	

Dit programma sluit niet alleen aan op het gemeentelijk woningbouwprogramma, maar weerspiegelt naadloos de wensen van de betrokkenen in het ontwerpproces.

De **parkeernorm** voor het stedenbouwkundig plan is voor Nuenense begrippen hoog gesteld. Binnen het plan is een reservering van 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen voor de groei van het autobezit na 2008, de thans gebruikelijke peildatum voor de parkeernormering. Hiervoor is gekozen om parkeerdruk op de landschappelijk kwetsbare omgeving ook in de toekomst te voorkomen.

De duurzaamheidstoeslag van 0,3 parkeerplaats per woning kan desgewenst worden vormgegeven als een ruimtereservering, waarbij de opstelplaats dus later pas feitelijk worden aangelegd.

#### 4.2.2 Ruimtelijke beschrijving

---

Het stedenbouwkundige plan kan worden onderscheiden in drie deelgebieden aan weerszijden van de flauw gebogen ontsluitingsweg. Hiervan is het meest westelijke deelgebied dat grenst aan de Hoekstraat, het meest open vormgegeven, met langs de Hoekstraat twee grote (ruimte-voor-ruimte-) percelen. Door deze open vormgeving ontstaat een continu ruimtelijk beeld met een royale afstand tussen de rand van de weg en de bebouwing. De huidige rooilijn, op circa 25 meter uit de as van de weg) wordt als leidraad voor de plaatsing van de nieuwe woningen (rooilijn) op hun percelen aangehouden.

Langs de Bolle akker aan de noordzijde van het gebied wordt een groenzone aangelegd waarbinnen de buffering van het regenwater plaats kan vinden. Dit 'water' zal veelal afwezig zijn, in droge tijden staan de greppels nu ook droog. Daarom is ervoor gekozen een gedeelte van dit groengebied in te richten als nat-dras-milieu, een gebied dat bij grote wateraanvoer onderloopt, maar in droge tijden het aanzien heeft van een groengebied. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het instrument reliëf, zoals voor de wandelroutes, zodat het gebied ook in drassige perioden toegankelijk blijft.

De greppels en sloten in en rondom het gebied worden zo veel mogelijk behouden.

In de groenzone zijn naast genoemde voorzieningen ook de speelvoorzieningen gedacht.

Haaks op de ontsluitingsweg staan de drie woonstraten die de nieuwe wijk rijk zal zijn. Door deze kamstructuur is de bolle akker vanaf de ontsluitingsweg te beleven, zodat de ervaring van het open landschap met zijn verre doorzichten behouden blijft. Ook vanaf de Hoekstraat blijven zulke doorzichten bestaan. Met deze ruimtelijke opzet is beoogd te voorkomen dat de wijk een kapsel vormt om het dorp en de bestaande relaties met het landschap verstoort. De kamstructuur bovendien verbindt een maximaal aantal bewoners met het landschap, een borging voor de betrokkenheid van de bewoners op dat landschap.

De aan weerszijden van de hoofdontsluitingsweg gesitueerde woningen vormen de ruimtelijke begeleiding van deze straat. De woningen zijn met hun voorgevel op deze weg georiënteerd. Aan de noordzijde van de weg wordt gestimuleerd dat er een coherent ruimtelijk ensemble wordt gevormd.

Met de auto is de buurt uitsluitend bereikbaar via de ontsluitingsweg vanaf de Hoekstraat. Voor langzaam verkeer zijn verbindingen gedacht langs de Bolle akker, in de vorm van voet- en fietspaden. In de noordoosthoek is een verbindingsmogelijkheid voorzien voor calamiteiten. Deze maakt gebruik van de Bloemhoeve en de Bloemhoefstraat.

Het planconcept sluit qua beeld en atmosfeer maximaal aan op het bestaande dorp. De straten worden aangelegd zonder trottoirs, begeleid door groen en voorzien van rabatstroken. Het ruimtelijk beeld wordt gedomineerd door de uitstraling van de (particuliere) erven. Zelfs het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen erf. De parkeercoffers ontlasten de straten die daardoor beter speelbaar zijn geworden. Aan deze 'stedelijke' vorm van parkeren wordt bij de nadere vormgeving van de openbare ruimte extra aandacht besteed. Het doel is de parkeercoffers een zo landschappelijk mogelijke uitstraling te geven.

Ook aan de overgangen tussen openbaar en privé (erfafscheidingen) wordt bijzondere aandacht besteed; hierbij wordt aangesloten op de voor Nederwetten gebruikelijke vorm van erfbegrenzing met hagen.

Het plan is tot stand gekomen in een interactief ontwerpproces met nagenoeg alle toekomstige bewoners. De ontwerpessies hebben geleid tot een breed gedragen definitie van het dorpse karakter in de nieuwe buurt, met verkeersluwe en parkeerluwe straten en een ingetogen detaillering van de openbare ruimte met veel ruimte voor groen. De plannenmakers en de toekomstige bewoners hebben elkaar weten te vinden in het motto "variatie binnen een eenheid", waarbij een samenhangend eigentijds architectuurbeeld wordt nagestreefd.

Zowel het stedenbouwkundig plan als de daaraan verbonden architectuurrichtlijnen worden breed gedragen.

## 5 Uitwerking per beleidsveld

---

### 5.1 Natuur en milieu

---

In het kader van de **rood-met-groen-koppeling** wordt ter compensatie van de Esrand, voor wat betreft het ruimtebeslag in bestaand buitengebied, gedacht aan een investering ten laste van het plan in de ecologische verbindingzone bij de Hooidonksebeek ten oosten van Nederwetten. Het traject Heerendonk – Hooidonk heeft een lengte van 1 kilometer. Om over deze lengte een ecologische verbindingzone te realiseren ter breedte van 25 meter dient 2,5 hectare grond te worden verworven en/of ingericht. De gemeente heeft geen eigendommen langs het traject waardoor alle gronden via verwerving of via particulier natuurbeheer dient te worden ingericht.

De verdeling in de kosten van realisatie ligt nu als volgt: 50 % provincie, 20 % waterschap en 30 % gemeente. Voor aankoop en inrichting geldt een normbedrag ter grootte van € 250.000,=. Hiervan zou derhalve € 75.000 ten laste komen van de gemeente Nuenen. Dit bedrag zal vanuit de grondexploitatie van de Esrand voor deze bestemming worden aangewend.

In het kader van de **ruimte-voor-ruimte-regeling** zullen twee percelen van 1.500 m<sup>2</sup> elk op deze locatie gerealiseerd worden.

### 5.2 Toetsing per beleidsveld

---

#### 5.2.1 Inleiding

---

Naar aanleiding van het Masterplan, dat de opmaat vormde voor deze ruimtelijke onderbouwing, heeft de gemeente het Dagelijks bestuur van het Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE) om een principe-uitspraak gevraagd.

Op 15 oktober 2007 heeft het Dagelijks bestuur hierop gereageerd. Zij concludeert dat de ontwikkeling van de Esrand binnen het landschappelijk raamwerk gezien de beperkte omvang aanvaardbaar is, in ogenschouw nemend het feit dat het om een logische begrenzing (afronding) van de bebouwde kom gaat met insluiting van al bestaande woningen binnen het landschappelijk raamwerk aan de Hoekstraat. Het Dagelijks bestuur beoordeelt de Esrand als een gewenste duurzame afronding van de dorpskern, en ziet de Esrand als een binnenplanse ontwikkeling binnen het RSP.

Voor de toetsing van de ontwikkeling op de diverse beleidsvelden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In onderstaande paragrafen wordt daarnaar verwezen. De desbetreffende rapportages zijn als separate bijlagen aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



### 5.2.2 Toets externe veiligheid

Voor de onderhavige locatie is een inventarisatie verricht van de potentiële risicobronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden. Tevens is op basis van algemeen beschikbare informatie een inschatting gemaakt van mogelijke belemmeringen voor de locatie. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van beschikbare risicokaarten, de risico-atlassen voor de weg en informatie van de locatie en de omgeving (bestand milieuvergunningen en -meldingen). Uit deze inventarisatie is gebleken dat geen sprake is van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de locatie van toepassing zijn.

### 5.2.3 Toets geluidhinder vanwege (weg)verkeerslawaai

Oranjewoud heeft in opdracht van de gemeente Nuenen op 19 april 2007 gerapporteerd over de geluidsbelasting<sup>11</sup> op de locatie als gevolg van verkeerslawaai. Het onderzoek heeft betrekking op de beide aangrenzende wegen, de Hoekstraat en de Eikelkampen. Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Eikelkampen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied niet wordt overschreden. Dientengevolge zijn geen geluidbeperkende maatregelen vereist.



Dat zou ten aanzien van de Hoekstraat wél het geval zijn geweest. Maar deze straat, waarvoor nu een 60km-regime geldt, zal tot de bebouwde kom worden gerekend en net als overige straten binnen de locatie worden aangemerkt als 30km-gebied. Wegen waarvoor een 30km-regime geldt, zijn niet belastend en om die reden hoeft er voor deze categorie van wegen geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Er is daarom geen aanvullend onderzoek nodig naar maatregelen die getroffen zouden moeten worden ter beperking van geluidsoverlast door verkeer.

illustratie 5.2.3: geluidhinder vanwege (weg)verkeerslawaai (48 db contour)

#### 5.2.4 Toets geurhinder door agrarische bedrijfsvoering

De gemeente heeft de Milieudienst van de Stadsregio Eindhoven opdracht gegeven een milieutoets te verrichten naar de consequenties van de ontwikkeling van de Esrand op de in totaal zeven agrarische bedrijven rondom de locatie.

In april 2007 rapporteert de dienst dat het plangebied buiten de geurcontouren van genoemde bedrijven valt en dat er geen sprake is van het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontour rondom de locatie. Er zijn derhalve noch beperkingen voor woningbouw, noch worden de rechten van de onderhavige veehouderijen aangetast door de nieuwe bestemming.



illustratie 5.2.4: geurhinder door agrarische bedrijfsvoering (geurcontouren)

### 5.3 Waterparagraaf

---

De gemeente Nuenen en het waterschap De Dommel hebben afgesproken de stedelijke wateropgave integraal te beschouwen. Dit betekent dat het toegestaan is de waterbergingsopgave voor een (her)ontwikkeling buiten de locatie te zoeken indien er op de locatie geen geschikte mogelijkheden zijn en indien de ontwikkeling is meegenomen in de stedelijke bergingsopgave.

De bodemopbouw en de grondwatersituatie in grote delen van Nuenen zijn zodanig dat het lastig is water in de bodem te infiltreren en dat als gevolg van een hoge grondwaterstand in natte periodes het niet mogelijk is in de bodem water te bergen. Deze berging licht meestal in de nabijheid van de ontwikkeling en ligt in ieder geval binnen de kern. Als uitgangspunt voor de inrichting wordt het principe vasthouden, bergen en dan pas afvoeren gehanteerd. Als tweede principe wordt gehanteerd de volgorde schoon houden, scheiden, zuiveren.

De Esrand ligt aan de noordzijde van Nederwetten. Het maaiveld ligt globaal op NAP 14,5 m. De lagere delen liggen aan de westzijde van het plangebied langs de Hoekstraat. De bodem bestaat overwegend uit matig fijn zand dat zwak tot matig siltig is (tot 3 m -mv.). De gemeten doorlatendheden variëren van 1,3 tot 2,9 m/d. Het lage deel is vrij nat. De hogere grondwaterstanden komen tot ondiep onder maaiveld (grondwatertrap III). In drogere perioden zakt het grondwater uit tot een diepte van 1,5 tot 2 m beneden maaiveld. Het gebied wordt omringd door greppels en ondiepe watergangen

#### 5.3.1 Kwalitatieve toets

---

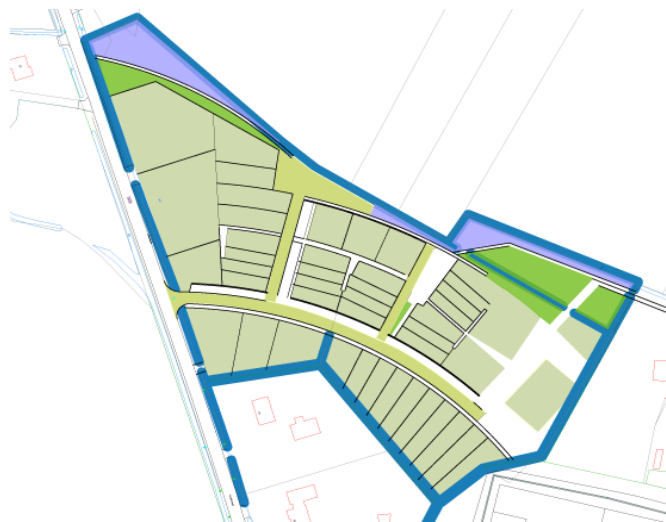
In de nieuwe situatie worden het afvalwater en het regenwater gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de kern Nederwetten. Het regenwater wordt bij voorkeur op straat ingezameld dan wel direct vanaf particuliere daken afgevoerd naar het oppervlaktewater. De inzameling van het regenwater vindt in dat geval oppervlakkig plaats. Dit betekent dat het water afkomstig van de particuliere terreinen oppervlakkig, op straat, wordt aangeboden en door de gemeente via de straat wordt afgevoerd. Hiervoor wordt het maaiveld, de straat, onder verhang gelegd.

De afstromende neerslag wordt afgevoerd naar de randen van het plangebied. Daar wordt het tijdelijk geborgen in wadi-achtige structuren. Deze zorgen voor een vertraging van de afvoer en door de aanwezige bodempassage voor een zuivering van de aftromende neerslag. De wadi's lopen over in de bestaande oppervlaktewaterstructuren. De bestaande structuren worden zonodig verruimd zodat ook grotere buien goed kunnen worden opgevangen en verwerkt zonder dat de aanliggende percelen daarvan overmatige hinder ondervinden. Een en ander conform de richtlijnen van het waterschap De Dommel.

### 5.3.2 Kwantitatieve toets

---

Op onderstaande tekening is het beoogde stelsel van greppels en sloten aangegeven binnen het plangebied en het direct aangrenzende gebied. Binnen dit stelsel is een zone opgenomen als potentieel overloopgebied ten behoeve van de buffering van regenwater. Dat is gesitueerd aan de noordzijde van het gebied tussen de noordelijke watergangen en de paden door het groen.



illustratie 5.2.2: watergangen en waterbuffer

### 5.3.3 Oriëntatie op infiltratiemogelijkheden

---

In augustus 2006 heeft UDM midden b.v. uit Udenhout aanvullend ter plekke een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek<sup>16</sup> blijkt dat de infiltratie van hemelwater in beginsel mogelijk is. De doorlatendheid van het bovenste zandpakket varieert tussen de 1,3 en 2,9 m/d. tijdens de door UDM verrichte metingen is gebleken dat de grondwaterstand varieert van 0,25 tot 1,0 meter beneden maaiveld. Dat betekent evenwel dat infiltratie niet mogelijk zal zijn in sommige perioden van het jaar.

#### 5.3.4 Samenwerking met het waterschap

---

Het Waterschap De Dommel is in een pril stadium van de planvorming uitgenodigd om mee te praten over de randvoorwaarden voor de planontwikkeling voor de Esrand. In het daaropvolgende overleg is besloten om ook voor deze locatie uitvoering te geven aan het beginsel van "hydrologisch neutraal bouwen". Door de bebouwing van het gebied en de toename van het verharde oppervlak daardoor, is sprake van versnelde afvoer van het hemelwater. Om de omgeving hiertegen te beschermen en dit water tijdelijk binnen de plangrenzen van de locatie zelf op te vangen, zal een waterbuffer worden aangelegd in de groenzone grenzend aan de akker aan de noordzijde van de locatie. Een eventuele keuze voor infiltratie zal pas gemaakt worden na de interpretatie van een langduriger monitoring van de geplaatste peilbuizen.

De grondwaterstand wordt niet gewijzigd. Waar nodig zal het plangebied worden opgehoogd om de benodigde drooglegging te verkrijgen. Waar dat niet nodig is, zoals in de buffergebieden, wordt het huidige peil (maaiveld) waar mogelijk gehandhaafd.

#### 5.4 Flora en fauna

---

In april 2007 is door Oranjewoud een bureaustudie verricht voor een inventarisatie van potentiële strijdigheden met de Flora- en faunawet. De locatie bevindt zich buiten de door de rijksoverheid en/of provinciale overheid begrensde gebieden. In dat opzicht is derhalve geen sprake van ruimtebeslag. Evenmin zijn door de aanleg en het gebruik van de wijk negatieve effecten te verwachten op flora of fauna in de directe omgeving. In de bureaustudie wordt niet uitgesloten dat zich in het plangebied 'strikt beschermde' dier -of plantensoorten bevinden welke de voorgenomen realisatie wezenlijk zouden kunnen beïnvloeden. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied op de aanwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken. Evenmin sluit de studie uit dat nog tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen.

Naar aanleiding van deze studie is in augustus 2007 een aanvullend amfibieënonderzoek verricht, in het bijzonder gericht op het voorkomen van de kam- en de alpenwatersalamander welke volgens de gegevens van RAVON eerder in dit gebied zijn aangetroffen. Ondanks intensief zoeken zijn beide niet aangetroffen. Omdat de aan- of afwezigheid van de kamsalamander en de alpenwatersalamander niet met zekerheid kon worden vastgesteld, zullen de werkzaamheden op de locatie ecologisch begeleid worden, om indien de soorten alsnog worden aangetroffen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen.

## 5.5 Cultuurhistorie en archeologie

---

Op basis van de Inventarisatiekaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het zuidoostelijke perceel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het noordwestelijk perceel heeft op deze kaarten een lage verwachtingswaarde. Op basis van bureauonderzoek is er aanleiding om de verwachtingswaarde van deze bekeerdersgronden aan te passen. Gezien de archeologische potentie van de beekdalen zoals die uit recente studies blijkt, dient de waardering opgewaardeerd te worden naar middelhoog tot hoog.

Recent is daarom verkennend onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Doel van dit onderzoek is geweest om te bepalen waar binnen de enkeerdersgronden kansrijke zones liggen, op basis van de morfologie van het oude dekzandoppervlak. Voorts zouden boringen in de bekeerdersgronden kunnen uitwijzen of en waar er een mogelijke oude meander van de Dommel aanwezig is. Het onderzoek zelf is in goed overleg met SRE uitgevoerd (enkele extra sleuven gegraven t.o.v. oorspronkelijke 5%).

De gemeente beoordeelt momenteel het onderzoeksrapport en laat hierbij zich adviseren door de seniorarcheoloog van de MDRE. In afwachting van dat advies beraadt het College zich over de conclusies uit het rapport over of de locatie als geheel en zo niet welke gedeelten wel zullen worden vrijgegeven voor directe bouwtitel.

Afhankelijk daarvan zal indien nodig een beschermende juridische regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen ten behoeve van de bescherming van archeologisch waardevolle elementen in het plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van een dubbelbestemming met aanlegvergunningstelsel.

### 5.5.1 Belvédère

---

Vanuit de Belvédère-benadering is bij de ontwikkeling van de locatie rekening gehouden met bestaande visuele relaties. Bovendien zullen de stedenbouwkundige ontwikkeling en uitwerking getypeerd worden door het gebruik van gebiedseigen middelen.

## 5.6 Duurzaamheid

---

Het plan de Esrand is in nauw overleg met bewoners en toekomstig bewoners opgezet. Bij de verdere uitwerking wordt het nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen gehanteerd. Beide pakketten richten zich specifiek op de duurzaamheidsprincipes van gebouwen en gebouwde omgeving.

De gemeente Nuenen heeft daarnaast het convenant 'Duurzaam Bouwen regio Eindhoven' ondertekend, omvattende een basispakket met verplichte en aanbevolen maatregelen. Nieuwbouw dient, behalve aan het Bouwbesluit, te voldoen aan de verplichte maatregelen uit dit basispakket en aan minimaal 25 van de aanbevolen maatregelen uit het convenant.

### 5.6.1 Kabels en leidingen

---

Op of in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die belemmerend of voorwaardenstellend zijn voor de ontwikkeling van de locatie.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

---

De ontwikkeling van het woongebied De Esrand komt geheel voor rekening van de gemeente Nuenen. Hiervoor is een sluitende grondexploitatie opgesteld. De gronduitgifte zal bij voor Nuenen gebruikelijke uitgifteprijsen plaatsvinden.



Inhoudsopgave		blz
<b>Paragraaf I</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>3</b>
Artikel 1.	Begripsbepalingen	3
Artikel 2.	Wijze van meten	10
<b>Paragraaf II</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>15</b>
Artikel 3.	Woondoeleinden	15
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	23
Artikel 5.	Groenvoorzieningen	25
Artikel 6.	Water	28
<b>Paragraaf III</b>	<b>Aanvullende bepalingen</b>	<b>29</b>
Artikel 7.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 8.	Procedureregels	29
Artikel 9.	Dubbeltelbepaling	30
Artikel 10.	Titel	30



## PARAGRAAF I      ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1.    BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. projectplan of plan:

het bestemmingsplan “de Esrand Nederwetten”, bestaande uit de kaart en deze voorschriften;

b. (projectplan)kaart:

de plankaart, tekeningnummer 6000, deel uitmakend van het bestemmingsplan;

c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

d. aan- of uitbouw:

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

*inherent aan woonfunctie; direct overal toegestaan; voorbeelden:*

- kantoorfuncties
- ateliers

*karakter: kleinschalig, introvert karakter, niet specifiek publiekgericht, uitstraling overeenstemmend met woonfunctie. zie ook publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

e. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

f. afrastering:

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

g. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

h. begane grond:

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

i. bestaand:

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;  
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, alsmede bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

j. bijgebouw:

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

k. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane

grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

l. bouwperceel:

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

m. bouwwerk:

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

n. dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

o. detailhandel:

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

p. detailhandel in volumineuze goederen:

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

q. dienstverlening:

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/ telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief

ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten;

r. gebouw:

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

s. gedenkteken:

een monument ter herdenking van (verkeers)slachtoffers;

t. hoofdgebouw:

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

u. kantoren:

een gebouw, dat dient voor het verlenen van diensten met een administratief karakter en/ of het verrichten van handelingen met een overwegend administratief karakter door bedrijven en (semi)overheidsinstellingen, met een al dan niet publieksgerichte baliefunctie;

v. lichtkoepel:

een ondergeschikte, transparante dakopbouw bij platte of flauwhellende daken, waarvan de oppervlakte maximaal 5 m<sup>2</sup> en de hoogte ten opzichte van het dakvlak maximaal 0,5 m bedraagt en de dakopbouw op minimaal 0,5 m van de betreffende dakranden is gesitueerd;

w. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

x. ondergeschikte bouwdelen:

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

y. onzelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

z. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en met maximaal één gesloten – al dan niet eigen – wand;

aa. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 20°;

bb. praktijkruimte:

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

cc. publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

*In het plan worden deze activiteiten slechts na vrijstelling toegestaan.*

*Voorbeelden:*

- *persoonlijke dienstverlening (kapper/pedicure etc.)*
- *medisch/therapeutische dienstverlening.*
- *ambachtelijke activiteiten etc.*

*karakter: kleinschalig, in te passen in woonomgeving, min of meer publieksgericht met een zekere verkeersaantrekkling.*

*Zie ook aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

dd. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige, voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

ee. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

*Vergelijk functiescheidingslijn*

ff. scheidingslijn:

een als zodanig op de kaart aangeduide lijn, die een begrenzing vormt van de aanduidingen, inclusief functieaanduidingen, op de kaart;

gg. voorgevelrooilijn:

een als zodanig op de kaart aangegeven lijn en, voor toepassing van artikel 1 lid 1 Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, ook het volgende:

1. binnen de bestemming woondoeleinden de begrenzing van het vlak "tuin" met het vlak "bouwvlak hoofdgebouwen" en/of "bouwvlak bijgebouwen";
2. binnen overige bestemmingen de begrenzing van het bouwvlak aan de naar het openbaar gebied gekeerde zijde, alsmede het verlengde daarvan;

hh. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;



ii. Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

jj. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

kk. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

ll. woning:

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

mm. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

nn. zelfstandig kantoor:

een kantoor dat op zichzelf het bedrijf vormt.

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

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

a. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

b. bebouwde oppervlakte:

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

c. bebouwingshoogte/ hoogte:

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

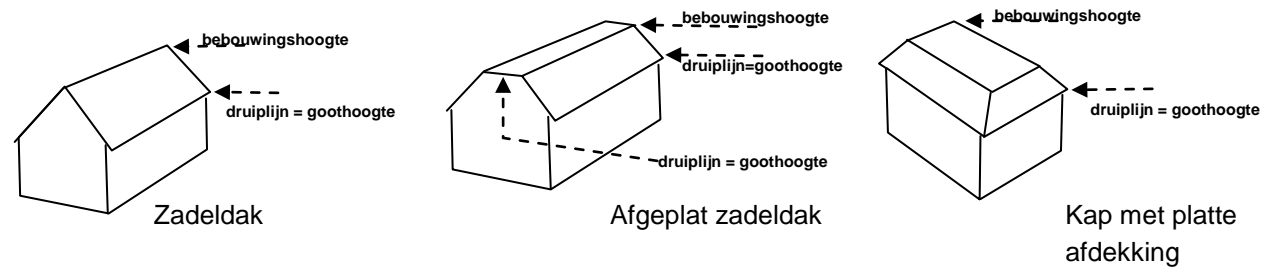
d. diepte van aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw:

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

e. goothoogte:

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

Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte:

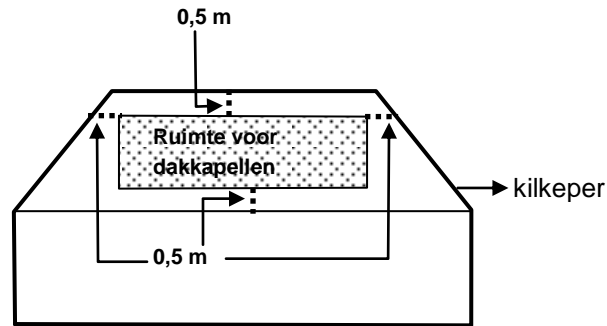


Dakkapellen kunnen in een bepaalde omvang invloed hebben op de goothoogte. Zolang dakkapellen een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak, zal de bestaande goothoogte niet worden verhoogd. Dakkapellen kunnen echter van een zo grote omvang zijn – en dus niet meer ondergeschikt – dat feitelijk sprake is van een gootverhoging.

Dakkapellen zullen binnen onderstaande maatvoeringseisen moeten vallen om nog te kunnen worden aangemerkt als een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Een dakkapel die buiten deze maatvoeringseisen valt verhoogt de goothoogte. De maatvoeringseisen zijn afgestemd op wat bij de welstandstoetsing nog als dakkapel van ondergeschikte betekenis wordt aangemerkt.

*plaatsing en aantal:*

- minimaal 0,5 m dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkapel);
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1 m;
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1 m;
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak



*maatvoering:*

plat afgedekte dakkapellen:

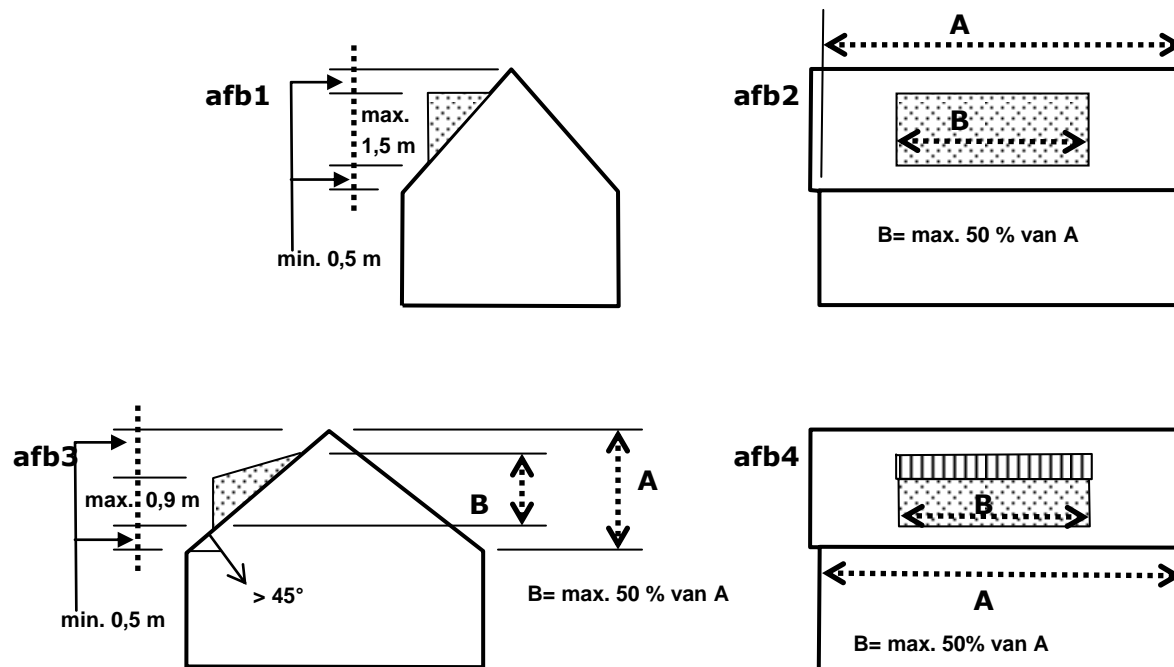
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,5 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim (zie afbeelding 1);
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/dakrand van de dakkapel) (zie afbeelding 2);

aangekapte dakkapellen:

- afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 90 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak (zie afbeelding 3);
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de bovenzijde/nok van de dakkapel) (zie afbeelding 4);

*vormgeving:*

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°;



f. peil:

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

## PARAGRAAF II BESTEMMINGEN

### ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN

#### 3.1. Doeleindenomschrijving

De als “woondoeleinden” op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en paden.

#### 3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

**3.2.1.** Binnen de bestemming woondoeleinden is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

*Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

*Publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit*

**3.2.2.** Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex artikel 3.5.4. wordt verleend.

*Bouwen onder peil*

**3.2.3.** Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

### **3.3. Bebouwing**

*Algemeen*

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

*Situering gebouwen*

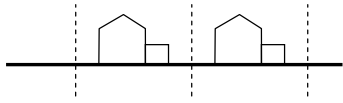
**3.3.2.** Gebouwen dienen aan de volgende situeringseisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen binnen de op de kaart als “ensemble” aangeduide zone erkers, garages en bergingen buiten het bouwvlak worden gesitueerd, mits er sprake is van een versterking van de ruimtelijke samenhang.

*Woningtypen*

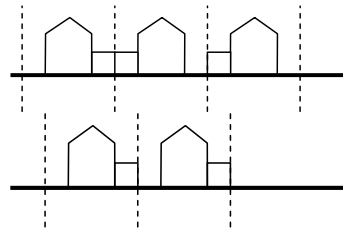
**3.3.3.** Binnen de bestemming “woondoeleinden” is uitsluitend het woningtype toegestaan, dat voor het betreffende gebied is aangeduid op de kaart. Het betreft de volgende woningtypen met bijbehorende aanduidingen, waarbij de volgende afstand van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden:





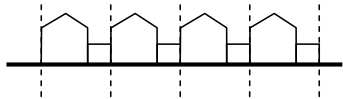
#### *Vrijstaand (ruim) (VR)*

De afstand van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen gesitueerd vóór de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, houden een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan van minimaal 3 m aan beide zijden.



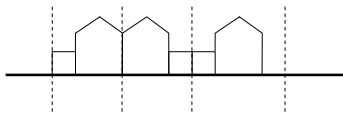
#### *Vrijstaand/ maximaal 2 geschakeld (V)*

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 m te bedragen. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen, voor zover gelegen vóór de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd; aan de andere zijde geldt voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 m.



#### *Vrijstaand/geschakeld (VG)*

Het hoofdgebouw dient aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd en aan de andere zijde op een afstand van minimaal 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens. Hoofdgebouwen mogen niet aan elkaar grenzen, maar moeten worden geschakeld door zijdelingse aan- en uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd.

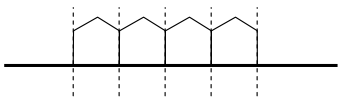


#### *Halfvrijstaand (H)*

Het hoofdgebouw dient te grenzen aan een ander hoofdgebouw en/of de aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen van twee verschillende hoofdgebouwen grenzen aan elkaar, met dien verstande dat niet meer dan twee hoofdgebouwen aan elkaar mogen grenzen.

Aan één zijde dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

In geval het een enkel hoofdgebouw betreft, al dan niet een hoeksituatie, geldt een afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 3 m.



#### *Aaneengebouwd (A)*

Het hoofdgebouw maakt deel uit van een blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen.

Voorzover de bestaande afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen kleiner zijn, dan geldt deze kleinere afstandsmaat als minimum.

#### *Hoofdgebouwen*

**3.3.4.** Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- a. Indien op de plankaart een voorgevelrooilijn is aangegeven, dient de bebouwing in die voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- c. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- d. De dakhelling dient minimaal 20° en mag maximaal 55° bedragen, met dien verstande dat dit vereiste niet geldt voor maximaal 40% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d. geldt het genoemde percentage niet voor de afdekking “kap met platte afdekking”.
- f. Het bepaalde onder d. geldt niet voorzover de op de kaart aangegeven goot- en bebouwingshoogte in één bouwvlak gelijk zijn aan elkaar.

*“Kap met platte afdekking” is beschreven in de wijze van meten*

**3.3.5.** Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- a. Bijgebouwen, zijdelingse aan- en uitbouwen en zijdelingse overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw met dien verstande dat binnen de op de kaart als “ensemble” aangeduide zone erkers, garages en bergingen buiten het bouwvlak mogen worden gesitueerd, mits er sprake is van een versterking van de ruimtelijke samenhang.
- b. De bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen mag in totaal maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

*Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Indien de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>, dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 90 m<sup>2</sup>.

Indien de oppervlakte van het totale bouwperceel meer bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 120 m<sup>2</sup>.

- c. In aanvulling op het bepaalde onder b. geldt voor de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dat minimaal 25 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
- f. Het dak mag ofwel bestaan uit een platdak ofwel uit een kap met een dakhelling van maximaal 55°.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag maximaal 1m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mag maximaal 2m bedragen;
- c. de hoogte van pergola's mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de oen.

### **3.4. Vrijstellingsbevoegdheid**

*Vrijstelling goot- en  
bebouwingshoogte aan- en  
uitbouwen en bijgebouwen*

**3.4.1.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.5. teneinde een grotere bebouwings- c.q. goothoogte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen toe te kunnen staan, indien en voorzover:

- a. vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bebouwings- c.q. goothoogte wenselijk is;
- b. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

### **3.5. Gebruiksbeperking**

*Gebruiksverbod*

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

*Strijdig gebruik*

**3.5.2.** Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. het gebruik van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

*Afhankelijke woonruimte  
mantelzorg*

- 3.5.3.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.5.2. onder a. en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
  - c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  - d. burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

*Vrijstelling publieksaantrekkelijke  
beroeps- of bedrijfsactiviteit aan  
huis*

- 3.5.4.** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.5.2. onder b., teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:
- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
  - b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  - c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
  - d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  - e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
  - f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

*Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**3.5.5.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 3.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

*Strafbepaling*

**3.5.6.** Overtreding van het bepaalde in 3.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2, van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 4. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN**

### **4.1. Doeleindenomschrijving**

De als “verkeers- en verblijfsdoeleinden” (V) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- sport- en spelvoorzieningen;
- verblijfsvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- gedenktekens;
- retentievoorzieningen
- water;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **4.2. Bebouwing**

*Algemeen*

**4.2.1.** Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

*Maatvoering bouwwerken*

**4.2.2.** De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m
- b. De hoogte van gedenktekens mag niet meer bedragen dan 2 m.

- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. De bebouwde oppervlakte van nutsgebouwtjes mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen en de bebouwingshoogte mag maximaal 3 m bedragen.

### **4.3. Gebruiksbeplating**

#### *Gebruiksverbod*

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

#### *Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**4.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 4.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Strafbepaling*

**4.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 4.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.



## **ARTIKEL 5. GROENVOORZIENINGEN**

### **5.1. Doeleindenomschrijving**

De als “groenvoorzieningen” op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- beplantingen;
- paden;
- sport- en spelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- gedenktekens;
- retentievoorzieningen;
- wadi's;
- geluidwerende voorzieningen;
- water;
- verblijfsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **5.2. Bebouwing**

*Algemeen*

**5.2.1.** Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

*Maatvoering bouwwerken*

**5.2.2.** De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van gedenktekens mag niet meer bedragen dan 2 m.

- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **5.3. Gebruiksbe­paling**

#### *Gebruiksverbod*

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

#### *Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**5.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 5.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Strafbepaling*

**5.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 5.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 6. WATER

### 6.1. Doeleindenomschrijving

De als “water” op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, brug.

### 6.2. Bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

### 6.3. Gebruiksbeplanning

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

**6.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 6.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**6.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 6.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

*Algemeen*

*Gebruiksverbod*

*Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

*Strafbepaling*

## **PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN**

### **ARTIKEL 7. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID**

*Vrijstelling maatvoering*

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

### **ARTIKEL 8. PROCEDUREREGELS**

#### **8.1. Vrijstelling en wijziging ex artikel 1.1. en 0.**

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid – met uitzondering van de in Artikel 7 genoemde bevoegdheid – en de in 1.1. en 0. opgenomen wijzigingsbevoegdheid, nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht.

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

- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

#### **ARTIKEL 9. DUBBELTELBEPALING**

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

#### **ARTIKEL 10. TITEL**

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:  
*“De Esrand Nederwetten”*