



## RAADSVORSTEL

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Datum raadsvergadering: | 29 september 2022 |
| Datum B&W-besluit:      | 19 juli 2022      |
| Afdeling:               | OH-Ontwikkeling   |
| Behandelend ambtenaar:  | Astrid Theunissen |
| Portefeuillehouder:     | R. Stultiëns      |
| Zaaknummer:             | 228449            |
| Documentnummer:         | 1289395           |

### Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied herziening Rullen 7.

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Rullen 7' gewijzigd vast te stellen. Gelijkzeitig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPRullen7-D001 en de daarbij behorende bestanden, inclusief de Nota van Zienswijzen, welke geacht worden deel uit te maken van dit bestemmingsplan.
2. Te besluiten dat er ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Rullen 7' gelet op het feit dat voor het plan het kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst, er geen exploitatieplan dient te worden vastgesteld.
3. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

### Inleiding

Initiatiefnemer heeft in 2019 een verzoek ingediend om op de locatie van de huidige stallen van een voormalig agrarisch bedrijf (VAB-locatie), achter Rullen 7, vier woningen te bouwen en de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te bestemmen. Voor de bouw van de nieuwe woningen maakt initiatiefnemer gebruik van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is het plan aangepast van vier naar twee ruimte voor ruimte woningen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele (tekstuele) onderdelen aangepast en zijn de ruimte voor ruimte-certificaten als bijlage van de toelichting toegevoegd.

### Wat willen we bereiken

Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening Rullen 7" verdwijnt 1680 m2 aan agrarische bebouwing, wordt de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen mogelijk gemaakt en wordt de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning bestemd.



## Argumenten

### *1.1 Het bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied is alleen mogelijk via de Ruimte voor Ruimte-regeling.*

Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied. Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk via de Ruimte voor Ruimte regeling (RvR) uit de interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De provincie heeft na de varkenspest veel subsidies verstrekt om veehouderijen te saneren. Deze uitgaven worden terugverdiend door het uitgeven van bouwtitels voor Ruimte voor Ruimte woningen. De gemeente Nuenen heeft haar medewerking aan deze werkwijze toegezegd.

### *1.2 Visie "Bouwen in het buitengebied van Nuenen".*

Voorliggend plan is opgenomen in de ontwerpvisie "Bouwen in het buitengebied van Nuenen". Deze visie geeft richtlijnen voor het bouwen van ruimte voor ruimte woningen in bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Omdat er sprake is van een initiatief waarover al eerder een principebesluit door het college is genomen wordt de locatie in de bovengenoemde visie als 'bestaand' gezien. Ondanks dat VAB-locaties buiten deze visie vallen voldoet het plan aan de gestelde voorwaarden en ontwerprichtlijnen zoals in de visie is vermeld.

### *1.3 De voorgestelde locatie is ruimtelijk aanvaardbaar.*

a) Het bouwen van twee Ruimte voor Ruimte-woningen in het bestaande bebouwingscluster is ruimtelijk aanvaardbaar, mits er sprake is van het toevoegen van een duidelijke ruimtelijke kwaliteit. Nadat het plan diverse malen besproken is met het Team Ruimtelijke Kwaliteit heeft zij een positief advies afgegeven. Het plan bevat de gewenste kwaliteit die is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan die als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

b) In de huidige situatie is sprake van 2950 m<sup>2</sup> verhard oppervlak (stallen en bestrating). In het voorliggende plan behelst deze 960 m<sup>2</sup>, hetgeen een reductie van 1990 m<sup>2</sup> betekent. Daarnaast zijn de huidige bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk dieper het landschap in (tot 137 meter) ten opzichte van de mogelijkheden in voorliggend plan, 95 meter. Met het weg bestemmen van het agrarisch bouwvlak en het instemmen met voorliggend plan is de inkrimping van de bebouwingsmogelijkheden voor de toekomst ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden gegarandeerd.

### *1.4 Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen en het ontwerpbestemmingsplan vanaf 13 maart 2022 gedurende zes weken.*

De inspraakreacties en zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het (ontwerp) bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke behandeling wordt u verwezen naar de Nota van Inspraak en de Nota van Zienswijzen.



### *2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.*

Door het afsluiten van een anterieure overeenkomst is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

#### **Kanttekeningen en alternatieven**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze eerst als besluit aan de provincie aangemeld. Zodra de goedkeuring van de provincie is ontvangen zal het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Voorzitter van de Raad van State. Wanneer er geen beroep is ingesteld, wordt het bestemmingsplan gelijktijdig met in werking treding onherroepelijk. Wanneer er wel beroep is ingesteld, zal dit pas zijn na behandeling in en uitspraak van de Raad van State. Dit kan meer dan een jaar duren.

#### **Wat gaan we daarvoor doen**

Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Rullen 7' vast te stellen.

##### *Randvoorwaarden*

Niet van toepassing.

##### *Planning*

Niet van toepassing.

##### *Communicatie*

De behandeling van het bestemmingsplan in de oordeelsvormende vergadering en de gemeenteraad staat geagendeerd op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen hebben hier bericht over ontvangen.

Het raadsbesluit van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. De indieners van de zienswijzen worden ook hiervan persoonlijk op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst.

#### **Wat mag het kosten**

Niet van toepassing.

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.



## Bijlagen

| Nr  | Omschrijving                                                  | Zaaknr. | Documentnr. |
|-----|---------------------------------------------------------------|---------|-------------|
| 1.  | Raadsvoorstel                                                 | 228449  |             |
| 2.  | Nota van Inspraak en vooroverleg                              |         | 1099233     |
| 3.  | Nota van Zienswijzen                                          |         | 1264147     |
| 4   | Regels bestemmingsplan Buitengebied herziening Rullen 7.      |         | 1297442     |
| 5.  | Toelichting bestemmingsplan Buitengebied herziening Rullen 7. |         | 1297450     |
| 6.  | Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied herziening Rullen 7  |         | 1297455     |
| 7.  | Beeldkwaliteitsplan                                           |         | 1131262     |
| 8.  | Beplantingsplan                                               |         | 1131268     |
| 9.  | Staat van bedrijfsactiviteiten                                |         | 1297505     |
| 10. | Stedenbouwkundig plan                                         |         | 1297537     |
| 11. | Verkennd en aanvullend bodemonderzoek                         |         | 1297532     |
| 12. | Nader bodemonderzoek asbest                                   |         | 1297554     |
| 13. | Geuronderzoek                                                 |         | 1297559     |
| 14. | Volksgezondheid veehouderijen                                 |         | 1297568     |
| 15. | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai                         |         | 1297570     |
| 16. | Cultuurhistorisch en Archeologisch onderzoek                  |         | 1297577     |
| 17. | Stikstofdepositie-onderzoek                                   |         | 1297594     |
| 18. | Quickscan Flora en Fauna                                      |         | 1297609     |
| 19. | Certificaten bouwtitels Ruimte voor Ruimte                    |         | 1297656     |
|     |                                                               |         |             |

Burgemeester en wethouders van Nuenen,  
de secretaris,

drs. M. Arents

de burgemeester,

M.J. Houben MBA

Zaaknummer:



**Onderwerp:**

Bestemmingsplan Buitengebied herziening Rullen 7

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2022

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

**B E S L U I T :**

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Rullen 7' vast te stellen. Gelijkzeitig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPRullen7-D001 en de daarbij behorende bestanden, inclusief de Nota van Zienswijzen, welke geacht worden deel uit te maken van dit bestemmingsplan.
2. Te besluiten dat er ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Rullen 7' gelet op het feit dat voor het plan het kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst, er geen exploitatieplan dient te worden vastgesteld.
3. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 29 september 2022

DE RAAD VOORNOEMD,  
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA