



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	17 mei 2023
Datum B&W-besluit:	21 maart 2023
Cluster:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	Arie Ras
Portefeuillehouder:	B. van Stiphout
Zaaknummer:	1367819
Documentnummer:	1601464

Onderwerp

Bestemmingsplan Beekstraat, Ruimte voor Ruimte

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Beekstraat, Ruimte voor Ruimte' vast te stellen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPBeekstraatNuenen-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 'Beekstraat, Ruimte voor Ruimte' 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 beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

Inleiding

Initiatiefnemer wenst nadat het bestemmingsplan voor het oprichten van een horecagelegenheid, bed & breakfast en bedrijfswoning niet is vastgesteld om op de locatie drie Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen. Op 24 februari 2021 is dit voornemen gepresenteerd aan een groep bewoners. Hier is voor gekozen vanwege de weerstand tegen het eerdere plan. Nadat de reacties op het nieuwe plan niet negatief waren heeft initiatiefnemer het verder uitgewerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen en één ambtelijke wijziging ingediend. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en naar aanleiding hiervan is het plan op onderdelen gewijzigd.

Wat willen we bereiken

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van een drietal Ruimte voor Ruimte woningen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer overgaan tot het aanvragen van de omgevingsvergunningen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan "Beekstraat, Ruimte voor Ruimte" met de bijbehorende bijlagen geven een onderbouwing waarom het bouwen van de drie Ruimte voor Ruimte- woningen ruimtelijk aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan bevat alle benodigde onderzoeken. Om de woningen te beschermen tegen het geluid van spelende kinderen op de basisschool wordt voorgesteld om een muur te bouwen als erfafscheiding bij de woningen. De uitvoering van het



plan is geborgd omdat het landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerp als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels.

1.2 De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en het plan is op onderdelen aangepast. De beoordeling en beantwoording van de ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen en maken onderdeel uit van het bestemmingsplan. De door de provincie gevraagde Ruimte voor Ruimtetitels zijn inmiddels aangeleverd en akkoord bevonden door de provincie.

1.3 Doordat er via een anterieure overkomst afspraken zijn gemaakt over het vergoeden van de plankosten en het doorleggen van eventuele planschade is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. De anterieure overkomst is door de initiatiefnemer en de gemeente ondertekend.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 In de visie Bouwen in het buitengebied van Nuenen, richtlijn voor Ruimte voor Ruimte-initiatieven in bebouwingsconcentraties, is deze locatie al opgenomen in de bebouwingscluster Beekstraat als initiatief in procedure. Op 14 december 2020 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure.

1.2 De locatie is besproken met de provincie Noord-Brabant. Zij zien deze ontwikkeling als duidelijke afronding van de bebouwde kom van Nuenen. Dit in relatie met de aanwezigheid van de bebouwing van de school.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing

Planning

Niet van toepassing

Communicatie

Alle indieners van een zienswijzen hebben een afschrift van de Nota van Zienswijze ontvangen. Tevens zijn ze geïnformeerd over de procedure van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wat mag het kosten

Niet van toepassing. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten om de plankosten en fondsafdrachten te kunnen verhalen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Toelichting Beekstraat , Ruimte voor Ruimte	1367819	1601615
2.	Regels		1601620
3.	Verbeelding		1601621
4.	Landschappelijk inpassingsplan		1601625
5.	Akoestisch onderzoek		1601654
6.	Verkennd bodemonderzoek		1601631
7.	Quick Scan Flora en Fauna		1601639



8.	Verslag omgevingsdialoog	1601642
9.	Memo voorgrondbelasting	1601643
10.	Toelichting aeriusberekening	1061645
11.	Export aeriusberekening realisatiefase	1601646
12.	Export aeriusberekening gebruiksfase	1601647
13.	RvR titel 1	1601648
14.	RvR titel 2	1601650
15.	RvR titel 3	1601651
16.	CROW richtlijn	1601623
16.	Nota van Zienswijzen	1601672

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Arents

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Bestemmingsplan Beekstraat Nuenen, Ruimte voor Ruimte

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2023

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan 'Beekstraat Nuenen, Ruimte voor Ruimte' vast te stellen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPBeekstraatNuenen-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 'Beekstraat Nuenen, Ruimte voor Ruimte' 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 beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 17 mei 2023

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

E.W. Kooi

de voorzitter,

M.J. Houben MBA