



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	28 mei 2020
Datum B&W-besluit:	7 januari 2020
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	G. Andriessen
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2019.14812

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' Gerwen

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' gewijzigd vast te stellen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPGerwenKerkak2019-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit bestemmingsplan.
2. De beeldkwaliteitsparagraaf 'Kerkakkers Gerwen' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019'.

Inleiding

Op 19 februari 2019 heeft het college besloten om een vaststellingsovereenkomst en de daarbij behorende overeenkomsten aan te gaan met de eigenaar van het autobedrijf aan de Gerwenseweg 24 om een zakelijk conflict vanuit het verleden te beëindigen.

Eén van de afspraken hieruit is dat er een vijftal vrijstaande woningen aan de Kerkakkers mogen worden gerealiseerd. Om dit planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplan opgesteld. Op 7 mei 2019 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' ter inzage te leggen. Over het sluiten van de overeenkomsten en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bent u mondeling geïnformeerd in de commissievergadering Ruimte van 14 mei 2019.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' heeft van 11 juli tot 22 augustus 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bestemmingsplan nog op een tweetal punten ambtshalve aangepast.

Wat willen we bereiken

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' wordt de bouw van vijf vrijstaande woningen planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt hiermee invulling gegeven aan de afspraken uit de eerder vastgestelde vaststellingsovereenkomst. Als het bestemmingsplan in april 2020 wordt vastgesteld door de raad en vervolgens voor 1 mei 2021 onherroepelijk wordt, is hiermee het zakelijk meningsverschil tussen de eigenaar van het autobedrijf en de gemeente definitief beëindigd.



Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze richt zich op de onderbouwing van de invloed van de woningen op de werkzaamheden van het nabijgelegen bedrijf (Kerkackers 15). De indiener van de zienswijze stelt dat woningen 1 en 2 belemmerend werken, tenzij er maatregelen worden getroffen. Ter onderbouwing heeft indiener van de zienswijze een akoestisch onderzoek industrielawaai laten uitvoeren.

Dit alternatieve onderzoek heeft ertoe geleid dat het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan is aangepast op de huidige activiteiten van het aangrenzende bedrijf. Uit beide onderzoeken blijkt dat woningbouw nog steeds mogelijk is, mits enkele voorzieningen worden getroffen als een dove gevel en een afschermdende muur.

Deze zienswijze leidt dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan; het akoestisch onderzoek, als bijlage bij de toelichting, wordt vervangen en in de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een verwijzing naar de verbeelding om een muur van 2,5 meter hoog en een massa van 15 kg/m² en enkele dove gevels te realiseren.

1.2 Het aantal van vijf woningen past binnen de voorziene plancapaciteit.

Dit plan is opgenomen in de vereenvoudigde matrix plancapaciteit woningen (29 mei 2018 vastgesteld door het college). Het past binnen de provinciale prognose en draagt bij aan het invullen van de lokale woningvraag in Nuenen en vooral de Gerwense vraag.

1.3 Er treedt geen relevante stikstofdeposities op ter plaatse van Natura2000-gebieden (PAS).

In de toelichting bij het bestemmingsplan is, in het kader van het PAS (Programma Aanpak Stikstof), gemotiveerd dat er geen relevante emissies zijn en dat het plan op voldoende afstand tot het Natura2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven is gelegen zodat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Vanwege de recente uitspraak van de Raad van State hebben we deze conclusie nader laten onderbouwen door een berekening van de stikstofdepositie met behulp van de AERIUS Calculator. Het resultaat is 0,00 mol/ha/j. Dit betekent dat er geen relevante stikstofdeposities optreden ter plaatse van Natura2000-gebieden als gevolg van het initiatief.

1.4 Twee onvolkomenheden worden nog ambtshalve aangepast.

In het ontwerpbestemmingsplan was een andere regeling opgenomen voor publieksaantrekkende aan huis verbonden beroepen en bedrijven en voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dan de gebruikelijke regeling in Nuenen. Dit wordt in overstemming gebracht.

- Er wordt een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor publieksaantrekkende aan huis verbonden beroepen en bedrijven, conform bestemmingsplan Gerwen.
- De regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt aangepast conform bestemmingsplan Gerwen.

1.5 Het college heeft het besluit genomen hogere waarden vast te stellen i.h.k.v. de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek naar het wegverkeerslawaaai bleek dat een hogere waarde procedure moest worden gevolgd. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.



Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk en niet gewenst. Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan geen belemmeringen op. Het leefklimaat ter plaatse en de directe omgeving zijn gewaarborgd.

1.6 Duurzaamheid

Bij de locatiekeuze is getoetst aan de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan wordt voldaan.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in duurzaam materiaalgebruik, slimme energetische concepten (die resulteren in energiebesparende maatregelen), afvalreductie en vastgesteld ambitieniveau (GPR).

2.1 Beeldkwaliteit is van belang voor de uitstraling van deze locatie

De welstandsnota voorziet op dit moment nog niet in adequate welstandscriteria voor de voorgenomen nieuwbouw aan de Kerkakkers. Dergelijke criteria worden pas geformuleerd als er (nieuwe) bebouwingsmogelijkheden worden geboden in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' voorziet in nieuwe bebouwingsmogelijkheden (5 woningen). Om die reden is het van belang om bij de vaststelling van het bestemmingsplan specifieke welstandscriteria vast te stellen, waaraan de dorpsbouwmeester de toekomstige bouwplannen kan toetsen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat er een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelende partij waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de plankosten.

Kantttekeningen en alternatieven

1.1 Het raadsbesluit staat open voor beroep

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan extra tijd betekenen voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

1.2 In de vaststellingsovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.

In de vaststellingsovereenkomst en de daarbij behorende overeenkomsten zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.

Als het bestemmingsplan niet voor 1 januari 2020 door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan kunnen partijen de vaststellingsovereenkomst en de daarbij behorende overeenkomsten gedeeltelijk ontbinden. Als de eigenaar van het autobedrijf zou besluiten de overeenkomsten te ontbinden op grond van deze ontbindende voorwaarde dan bestaat de mogelijkheid dat het zakelijk conflict uit het verleden weer een (nieuw) vervolg krijgt. Dit is niet wenselijk.

Vanwege de ingediende zienswijze en de daarop volgende nodige aanpassing van het akoestisch onderzoek is het niet haalbaar gebleken het bestemmingsplan voor de raadsvergadering van december te agenderen. Hierover is nauw overleg geweest met de eigenaar. Afgesproken is dat de eigenaar geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheid en dat het bestemmingsplan voor de raadsvergadering van april 2020 zou worden geagendeerd. Wij adviseren u nu om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen, zodat deze ontbindende voorwaarde niet alsnog kan worden ingeroepen.



Om het zakelijk conflict definitief te kunnen beëindigen en partijen over kunnen gaan tot finale kwijting over en weer met betrekking tot de (koop)overeenkomst uit 2010, moet het bestemmingsplan voor 1 mei 2021 onherroepelijk zijn. Er van uitgaande dat het bestemmingsplan nu in april 2020 wordt vaststelt en er geen beroep wordt ingesteld, dan wordt het bestemmingsplan eind mei / begin juni 2020 onherroepelijk. Hiermee is het zakelijk conflict definitief beëindigd.

Stel dat er beroep wordt ingesteld door degene die een zienswijze heeft ingediend, dan zou het wenselijk zijn als de Raad van State voor 1 mei 2021 een uitspraak doet dat het bestemmingsplan in stand laat. Gelet op de huidige behandelingstermijnen bij de Raad van State zou dit haalbaar moeten zijn.

Als het bestemmingsplan voor 1 mei 2021 niet onherroepelijk is, dan hebben partijen ook de mogelijkheid om de overeenkomsten te ontbinden met als gevolg dat het zakelijk conflict weer boven komt. Mocht tegen die tijd blijken dat er inderdaad beroep is ingesteld en de Raad van State nog geen uitspraak heeft gedaan, dan kunnen wij in gesprek gaan met de eigenaar van het autobedrijf om te kijken of er mogelijkheden zijn om de termijn van deze ontbindende voorwaarde te verlengen in afwachting van de uitspraak van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Gelet op de ontbindende voorwaarden in de vaststellingsovereenkomst en de daarbij behorende overeenkomsten moet het bestemmingsplan voor januari 2020 door de raad zijn vastgesteld. In goed overleg is dit verlengd naar februari 2020. Zie voor de nadere toelichting punt 1.2 onder kanttekening.

Planning

23 april wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de Raad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage 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 die 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 de inwerkingtreding onherroepelijk. Wanneer er wel beroep is ingesteld, zal dit pas zijn bij besluit van Raad van State. Dit kan enkele maanden duren.

Communicatie

Het raadsbesluit van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. De indiener van de zienswijze wordt hiervan persoonlijk op de hoogte gebracht. Het bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Wat mag het kosten

Over vergoeding van de plankosten, betaling van fondsafdrachten en eventuele vergoedingen in verband met planschade zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Integraliteit

Het bestemmingsplan is in samenwerking met meerdere vakdisciplines tot stand gekomen. Ook voor de beantwoording van de zienswijzen is samengewerkt met de collega's van onder andere milieu.



Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Document		Corsanummer
Concept vast te stellen bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019'	toelichting	2020.02566
	regels	2020.02567
	verbeelding	2020.03926
Beeldkwaliteitparagraaf 'Kerkakkers Gerwen'		2019.17726
Stikstofberekening Kerkakkers, ODZOB		2019.17638
Aangepast rapport akoestisch onderzoek		2019.22335
Besluit hogere waarde Wet geluidhinder bestemmingsplan "Kerkakkers 2019"		2019.15858

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' Gerwen

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 januari 2020;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019' gewijzigd vast te stellen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPGerwenKerkak2019-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit bestemmingsplan.
2. De beeldkwaliteitsparagraaf 'Kerkakkers Gerwen' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kerkakkers 2019'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 mei 2020

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA