



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	28 mei 2020
Datum B&W-besluit:	24 maart 2020
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2020.03467

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Gerwen Hof aan het Laar"

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Gerwen, Hof aan het Laar" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GMI-bestand NL.IMRO.0S20.BPGerwenLaar-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding die wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "Gerwen, Hof aan het Laar".

Inleiding

Ontwikkelaar Symphony Estates heeft het voornemen om 10 woningen te realiseren in een te ontwikkelen hofje aan het Laar te Gerwen. Het plan zal worden gerealiseerd op de locatie van de voormalige Peugeot garage. Dit pand staat nu leeg en zal worden gesloopt. Het hofje zal een semi openbaar karakter krijgen en zal door middel van een poort bereikbaar zijn voor bewoners en bezoekers. Het plan is voordat het in procedure is gegaan besproken met het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Dit heeft er in geresulteerd dat enkele wijzigingen in het ontwerp zijn aangebracht en door het TRK positief is geadviseerd.

Met name de bescherming van de monumentale boom bij de entree van het hofje heeft een belangrijke rol gespeeld in het opstellen van het plan. De bescherming van de boom is onderzocht en vastgelegd in het bestemmingsplan.

Bezoekers kunnen in de openbare ruimte buiten het plangebied parkeren. Deze oplossing is onderbouwd met een parkeeronderzoek dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 24 januari 2020 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken

De bouw van 10 woningen aan het Laar te Gerwen op de locatie van de voormalige garage.



Argumenten

1.1. *Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die vooraf is afgestemd en besproken met omwonenden*

De ontwikkelaar heeft het plan vooraf met omwonenden afgestemd en met hen afspraken gemaakt over het plan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan, dat vanaf 24 januari 2020 voor eenieder ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 *Het plan voorziet in de woningbehoefte*

De ontwikkeling van het plan, met 10 woningen voor medioren en senioren, sluit aan op de wensen in de woningmarkt. Ontwikkelingen zoals deze maken doorstroming in de woningmarkt mogelijk, die onderschreven wordt vanuit het programma wonen / beleidsplan Woonvisie.

1.3 *Ruimtelijke verbetering*

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een kavel waar al enkele jaren een leegstaand bedrijfspand van een voormalige garage staat en waar (her)vestiging van een garagebedrijf niet wenselijk is. De openbare ruimte zal met het verdwijnen van een leegstaand pand een hogere kwaliteit krijgen. Het plan is ook besproken met en positief beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.

1.4 *Duurzame ontwikkeling*

Dit initiatief is in 2018 ingediend en kon niet getoetst worden aan de huidige nota Duurzaamheid. De woningen worden echter duurzaam gebouwd conform de huidige landelijke wetgeving en tevens voorzien van zonnepanelen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 *Bij de vaststelling dient ambtshalve nog een wijziging plaats te vinden*

Onderdeel van de planontwikkeling is een gezamenlijke berging voor alle toekomstige bewoners op het binnenterrein. In het ontwerpbestemmingsplan is daarvoor echter geen bouwvlak opgenomen. Dit wordt middels een ambtshalve wijziging opgelost.

1.2 *De te ontwikkelen woningen worden rondom een hofje gerealiseerd met een (afsluitbare) toegangspoort*

Voorwaarde om hier mee in te stemmen was/is dat het terrein permanent (vrij) toegankelijk is en blijft voor nooddiensten. Hierover heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de Veiligheidsregio. In de aanvullende voorwaarden op de eerder aangegane anterieure overeenkomst is dit meegenomen

1.3 *Het is de bedoeling dat het binnenterrein in eigendom komt van een op te richten Vereniging van Eigenaren*

Om duidelijkheid te verschaffen over beheer en onderhoud van het terrein zullen met de op te richten Vereniging van Eigenaren afspraken moeten worden gemaakt. In een aanvulling op de eerder aangegane anterieure overeenkomst is dit vastgelegd.



1.4 In verband met het behoud van de monumentale boom zullen de werkzaamheden voor het te ontwikkelen plan uitgevoerd worden conform de Boom Effect Analyse die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

1.5 Om het plan te realiseren zal nog een (beperkte) grondtransactie (ruil) plaatsvinden tussen de ontwikkelaar, gemeente en aanwonenden. In de aanvullende voorwaarden op de eerder aangegane anterieure overeenkomst is dit meegenomen.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de vergadering van 23 april 2020.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na vaststelling ter inzage worden gelegd.

Wat mag het kosten

Het bestemmingsplan "Gerwen, Hof aan het Laar" is in opdracht van en voor rekening van de ontwikkelaar opgesteld. De ambtelijke inzet die nodig is om het bestemmingsplan vast te laten stellen is voorzien in de anterieure overeenkomst.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- | | |
|--|-------------------------|
| • Toelichting bestemmingsplan | Corsanummer: 2020.00760 |
| Bijlage 1 quickscan Flora & Fauna | Corsanummer: 2020.00781 |
| Bijlage 2 Aanmeldnotitie MER | Corsanummer: 2020.00779 |
| Bijlage 3 Parkeeronderzoek | Corsanummer: 2020.00778 |
| Bijlage 4 Stikstofberekening | Corsanummer: 2020.00777 |
| Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek | Corsanummer: 2020.00776 |
| Bijlage 6 Archeologisch onderzoek | Corsanummer: 2020.00775 |
| Bijlage 7 Boomeffectanalyse (BEA) | Corsanummer: 2020.00773 |
| • Regels bestemmingsplan | Corsanummer: 2020.00768 |
| • Verbeelding bestemmingsplan | Corsanummer: 2020.00770 |

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,



Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.H.M. van Vlerken

M.J. Houben MBA

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Gerwen Hof aan het Laar"

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2020

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan "Gerwen, Hof aan het Laar" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GMI-bestand NL.IMRO.0S20.BPGerwenLaar-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding die wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
2. Dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan "Gerwen, Hof aan het Laar".

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