



Raadsnummer:	72
Datum raadsvergadering	15 december 2010
Datum B&W-besluit:	16 november 2010
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving & Projectbureau
Behandelend ambtenaar:	D. Senders & S. van den Wildenberg
Telefoonnummer:	(040) 2631 641 & (040) 2631 652
Portefeuillehouder:	wethouder Jansen

Raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat – Soeterbeekseweg.

Beslispunten

Vaststellen bestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat – Soeterbeekseweg.

1. Aanleiding en centrale vraag

Voor de voorgenomen ontwikkeling van negen patio-woningen in het plangebied Bloemhoefstraat en de ontwikkeling van vijf woningen en de restauratie van het café-restaurant op een perceel gelegen op de hoek Soeterbeekseweg - Hoekstraat in Nederwetten is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft voor de zienswijze procedure ter inzage gelegen van 17 september 2010 tot en met 28 oktober 2010. Met betrekking tot het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Bij de finale check is geconstateerd dat er geen regeling was opgenomen voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de diepte van hoofdgebouwen binnen de bestemming wonen en de situering van hoofdgebouwen. Hiervoor is alsnog een regeling opgenomen en op grond hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Bestuurlijke kaders

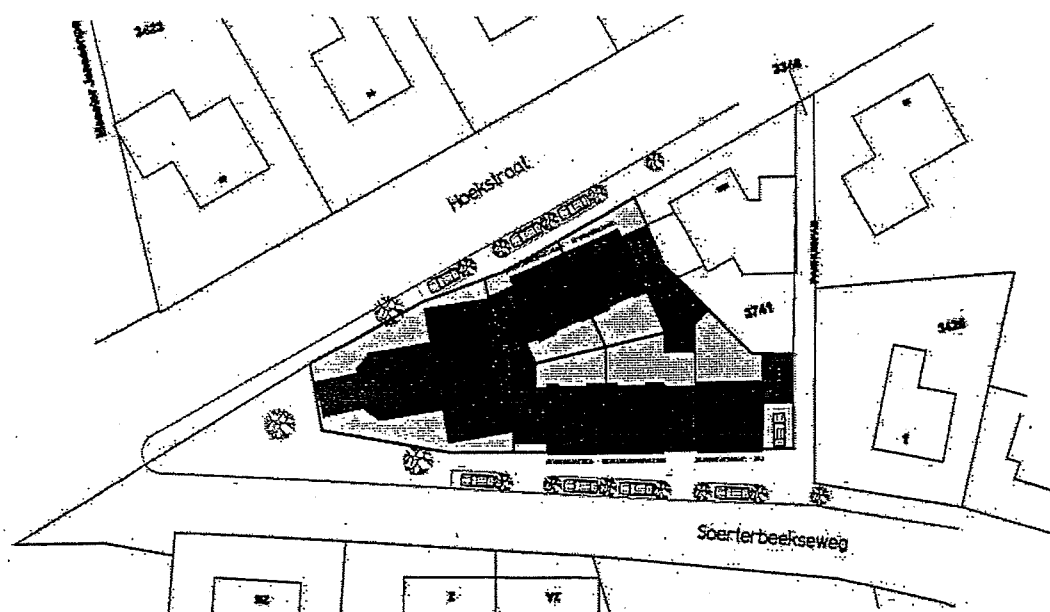
- 29 Maart 2007: aanwijzing ontwikkeling Bloemhoefstraat als geprioriteerd project door de Raad;
- 5 november 2008: besluit medewerking verlenen aan herontwikkeling hoek Hoekstraat - Soeterbeekseweg;
- 20 november 2009: ondertekende Anterieure overeenkomst en Planschadeovereenkomst hoek Hoekstraat/Soeterbeekseweg;
- 17 augustus 2010: collegebesluit zienswijze procedure ontwerpbestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat – Soeterbeekseweg .

3. Wat willen we bereiken?

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat – Soeterbeekseweg. Hiermee wordt het planologisch-juridisch kader voor de bouwvergunning geboden.

Bij de laatste ambtshalve check van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat er een drietal randvoorwaarden binnen de bestemming wonen niet was opgenomen. Het betrof regels over de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de maximaal toegestane diepte van hoofdgebouwen en het bouwen in de voorste begrenzing van het bouwvlak. Bureau Wissing heeft hierover alsnog regels opgesteld en deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

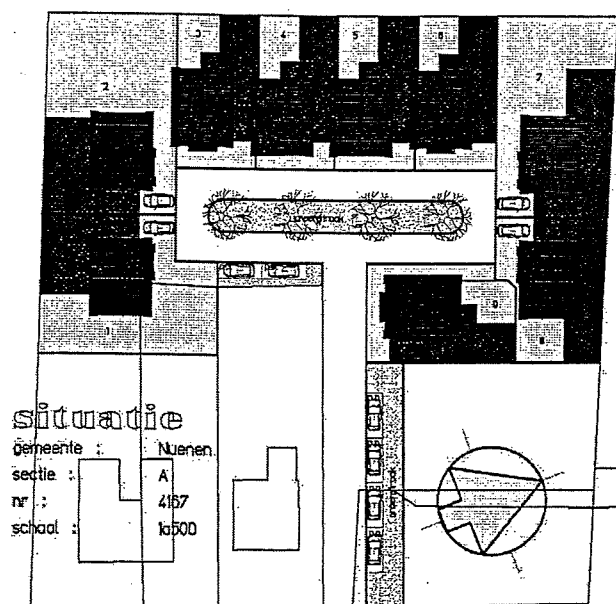
De ontwikkeling van het plangebied Soeterbeekseweg - Hoekstraat voegt zich naar de huidige situatie. Het hoofdgebouw dat in de zichtas van de splitsing van de twee straten ligt blijft behouden. Ter plaatse van de aanbouwen worden vijf woningen ontwikkeld. Deze voegen zich in afmetingen en architectuur naar de naastgelegen bebouwing. De huidige rooilijn blijft behouden, de woningen liggen niet verder naar voren dan de huidige aanbouwen.



In het plangebied Bloemhoefstraat worden 9 woningen gerealiseerd in een woonmilieu dat aansluit bij het dorpse karakter van Nederwetten. De ontwikkeling van de Bloemhoefstraat past in de ontwikkeling waarin vrijgekomen achterterreinen worden benut voor de bouw van nieuwe woningen. Door de ligging heeft de ontwikkeling een beperkte invloed op het oude dorpskarakter van Nederwetten. Het is een verdichting binnen de stedenbouwkundige structuur, die verscholen gaat achter de huidige bebouwing aan de omringende straten. Het plangebied kan alleen via de Bloemhoefstraat ontsloten worden en vormt geen nieuwe verbinding in het stratenpatroon. In de vormgeving van de ontsluiting dient dit tot uiting te komen. De aansluiting op de Bloemhoefstraat dient een bescheiden karakter te hebben, in de vorm van een erftoegangspad. De toegang is ook meteen de zichtas op een deel van de woningen.

De randen van het plangebied worden bepaald door achterkanten van de omringende kavels. Vanuit de locatie zijn geen doorzichten naar de omgeving, anders dan via het toegangspad. De oriëntatie van de nieuwe woningen dient naar binnen gericht te zijn, en niet naar de randen. Door de bebouwing langs de rand te situeren ontstaat er centraal in de locatie ruimte voor een gemeenschappelijk groen hof, waar de woningen zich op oriënteren. In verband met hulpdiensten dient er in dit hof rond gereden kunnen worden, en een doodlopende straat vermeden worden.

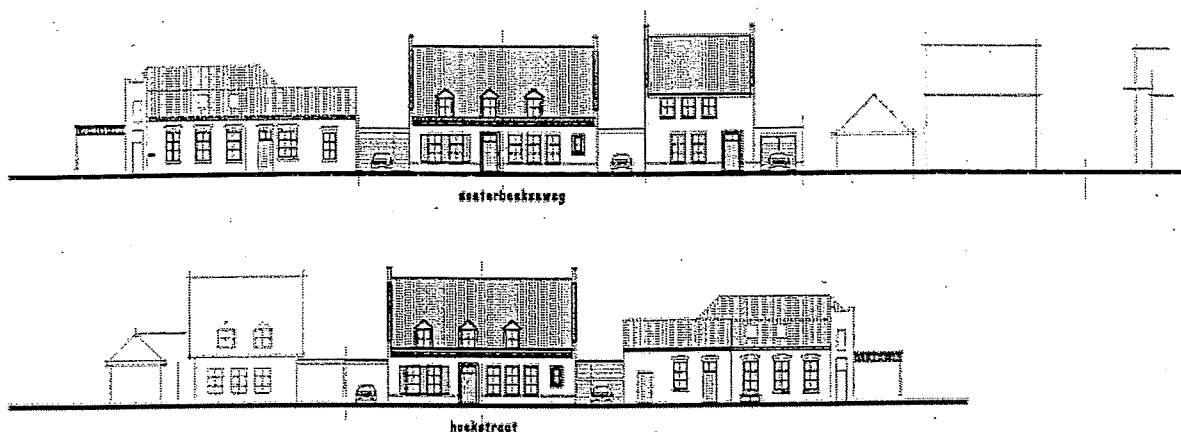
Om de woningen geschikt te maken voor de doelgroep senioren is er in het ontwerp rekening gehouden met een volledig woonprogramma (inclusief slaapkamer en badkamer) op de begane grond. Dit heeft als consequentie dat er meer m² op de begane grond gebouwd moet worden dan gebruikelijk. De woningen zijn daarom allemaal voorzien van een ruime aanbouw die naast en achter de woningen ligt.



Voor de hoeken van het hof zijn in het plan speciale hoekwoningen ontwikkeld. Deze woningen zijn met hun langsgewel naar het hof gericht. Deze hoekwoningen hebben een grotere aanbouw. Doordat de aanbouw grotendeels achter de woning ligt, verstoort dit het kleinschalige beeld niet. Bovendien zijn de hoekkavels zo groot dat er voldoende tuin / patio vrij blijft van bebouwing.

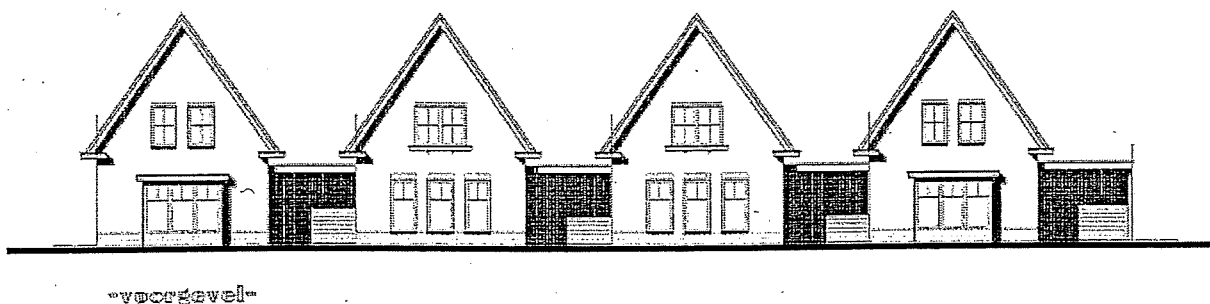
De bebouwing in de twee plangebieden is helemaal afgestemd op het dorpse karakter van Nederwetten. Nederwetten kenmerkt zich door relatief open en kleinschalige bebouwing. De bebouwing is één tot twee lagen met kap op enkele hogere uitzonderingen na. Variatie in architectuurstijl en traditioneel materiaal- en kleurgebruik overheersen het beeld. De twee plannen zijn kleinschalige inbreidingen die zich, door de zorgvuldig gekozen schaal- en maatverhoudingen, naadloos en ogenschijnlijk vanzelfsprekend in het dorpse weefsel van Nederwetten voegen.

Het plangebied Soeterbeekseweg-Hoekstraat is vanwege zijn centrale ligging in de dorpskern bijzonder geschikt voor de ontwikkeling van een aantal starterswoningen. Het oorspronkelijke restaurant, dat is aangewezen als gemeentelijk monument, wordt gerestaureerd en ingericht tot een op de dorpse schaal afgestemd grandcafé. Achter het monument worden, op de plaats van de feestzaal, vijf kleine woningen opgericht.



Om deze nieuwe volumes harmonieus in het straatbeeld op te nemen, is in het (bouw)plan op zorgvuldige wijze een spel gespeeld met goot- en nokhoogten, waardoor een geleidelijke overgang is bereikt tussen het oorspronkelijke restaurant en de verderop langs de beide straten gesitueerde vrijstaande woningen. Daarbij krijgt de bebouwing de uitstraling van een open bebouwingswand. De nieuwe woningen staan visueel los van het café-restaurant, om geen afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarden ervan. In architectuur sluiten de woningen aan bij het café-restaurant. Dit betekent verticaliteit in de detaillering, zoals staande ramen met een onderverdeling en zorgvuldige (baksteen) detailleringen.

In het plangebied Bloemhoefstraat wordt een hofje ontwikkeld met circa 9 woningen. De woningen krijgen op de begane grond een volledig woonprogramma dat rond een patio is geprojecteerd en op de verdieping twee extra slaapvertrekken. Om het project aan te laten sluiten bij het dorpse karakter van Nederwetten worden de woningen opgetrokken in een traditionele architectuur, waarin verticaliteit, individuele uitstraling en afwisseling van de onderscheiden woningen de boventoon voeren. Alle woningen zijn georiënteerd op het gemeenschappelijk hof, welke wordt ontsloten aan de Bloemhoefstraat.



4. Wat gaan we daarvoor doen?

Gewijzigd bestemmingsplan vaststellen en het vastgesteld bestemmingsplan vrijgeven voor de beroepsprocedure.

5. Wat mag het kosten?

Bloemhoefstraat

Betreft bouwgrondproject B.0516 Bloemhoefstraat. Dit project zal een tekort geven van € 86.000,- waarvoor bij de jaarrekening 2009 een voorziening is gevormd.

Hoekstraat – Soeterbeekseweg.

Betreft een private ontwikkeling. Om te voorkomen dat tengevolge daarvan de gemeente met kosten wordt geconfronteerd is met F.B.J. van Santvoort een anterieure ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Dit project wordt verantwoord binnen het product 6.810.300 bestemmingsplannen bebouwde kom en zal budgettair neutraal moeten verlopen.

6. Kanttekeningen/risico's

N.v.t.

7. Tijdslimiet besluitvorming

Artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verklaart de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) op de voorbereiding van het bestemmingsplan van toepassing (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e Wro dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage ligging over de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen. Concreet betekent dit dat de gemeenteraad voor 20 januari 2011 een besluit dient te nemen, wat er op neer komt dat in de raadsvergadering van 15 december 2010 een besluit wordt genomen.

8. Integrale veiligheid

N.v.t.

9. Overleg en inspraak

Het bestemmingsplan heeft voor de zienswijze procedure ter inzage gelegen van 17 september 2010 tot en met 28 oktober 2010. Met betrekking tot het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Bij de laatste ambtshalve check van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat er een drietal regels niet was opgenomen. Het betrof regels over de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de maximaal toegestane diepte van hoofdgebouwen en het bouwen vanaf de voorste begrenzing van het bouwvlak. Bureau Wissing heeft hierover alsnog regels opgesteld en deze in het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan zal ter voldoening aan het bepaalde in de Wro ter kennis worden gebracht aan provincie, inspectie RO en Waterschap.

10. Communicatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is vooraf in Rond de Linde, Staatscourant en op de gemeentesite bekendgemaakt. Voorafgaand daaraan heeft de op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verplichte vooraankondiging plaatsgevonden. Bovendien is op 27 april 2009 door dhr. F. van Santvoort een presentatie gehouden over de bedoelde ontwikkelingen.

11. Samenwerking andere gemeenten

N.v.t.

12. Voortgangsrapportage

In de cyclus van de Stuurgroepstukken Ruimtebalans wordt in de toelichting aan de gemeenteraad de stand van zaken weergegeven. De Stuurgroep Ruimtebalans wordt via de voortgangsrapportages geïnformeerd.

13. Alternatieven

N.v.t.

14. Bijlagen

1. Gewijzigd bestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg;

15. Ter inzage gelegde stukken

Het bestemmingsplan. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl.

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers

mr. W.R. Ligtvoet

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg.

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2010;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bloemhoefstraat en Hoekstraat - Soeterbeekseweg', ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 16 september 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg raadpleegbaar is geweest via de website www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat gedurende deze termijn geen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn ingebracht;

dat bij de laatste ambtshalve check van het ontwerpbestemmingsplan nog enkele tekortkomingen in de regels voor wat betreft de bestemming wonen zijn geconstateerd:

dat het daarbij ging om voorwaarden omtrent de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen, de maximaal toegestane diepte van hoofdgebouwen en het bouwen in de voorste begrenzing van het bouwvlak.

dat deze bepalingen alsnog in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

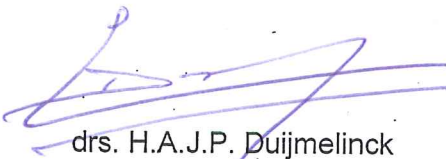
BESLUIT:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Bloemhoefstraat en Hoekstraat – Soeterbeekseweg gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en geometrische plaatsbepaling.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 15 december 2010

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,


drs. H.A.J.P. Duijmelinck


mr. W.R. Ligtoet

