



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	17 februari 2022
Datum B&W-besluit:	18 januari 2022
Afdeling:	OH-Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	Gerard-Jan Andriessen
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Zaaknummer(documentnummer):	200733 (1023052)

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen' 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.BPNedHoekstrEikelk-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding. Deze worden geacht deel uit te maken van dit bestemmingsplan, waarbij ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht zoals beschreven in de notitie 'Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen';
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen gelet op het feit dat voor het plan het kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst;
3. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Inleiding

Om het voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid in Nederwetten te behouden en verbeteren bestaat al lange tijd de behoefte om nieuwe woningen te bouwen. Om die reden heeft de raad al in 2005 bij de vaststelling van de toenmalige Woonvisie de ambitie uitgesproken om Nederwetten te laten groeien van 760 naar 1.200 inwoners. Na de oplevering van de 55 woningen in de Esrand (2010) en 9 woningen in de Bloemhoeve (2018), is de inbreidingslocatie Hoekstraat-Eikelkampen de eerstvolgende belangrijke kans om woningen toe te voegen aan Nederwetten.

Met het bestemmingsplan 'Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen' wordt voorzien in de totstandkoming van 30 grondgebonden woningen (30% sociaal) op de locatie gelegen tussen de Hoekstraat, Eikelkampen en Nieuw Ervenestraat in Nederwetten.

Gedurende het planvormingsproces heeft met de directe omgeving overleg plaatsgevonden over het plan zelf en de wijze waarop in het plan rekening gehouden kan en gaat worden met de wensen van bewoners. In het bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de kaders zoals die zijn opgenomen in de 'Structuurvisie Nederwetten 2014'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juni 2021 voor eenieder 6 weken ter inzage gelegen. Het is nu aan de raad om een besluit te nemen met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan.



Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen moet de basis vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de 30 woningen.

Argumenten

1.1 Een goed plan voor Nederwetten én de regio

Met de woningbouwlocatie Hoekstraat-Eikelkampen kunnen 30 woningen aan Nederwetten worden toegevoegd, waarvan 9 in het sociale segment. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse woningtypes: rijwoningen, 2 onder 1 kap, vrijstaand en geschakelde seniorenwoningen. De behoefte aan deze woningen is groot.

De grondgebonden woningen met buitenruimte en in de directe nabijheid van sportvoorzieningen en een groot groen uitloopgebied heeft een positieve invloed op de fysieke en mentale gezondheid. Door te werken met parkeercoffers, een gezamenlijk afvalpunt en een verkeersluwe opzet worden toevallige ontmoetingen op straat in de hand gewerkt, hetgeen de sociale interactie ten goede komt. Het ons-kent-ons karakter van het dorp levert ook een positieve bijdrage aan de sociale veiligheid en een sterke sociale samenhang.

De locatie sluit goed aan op de dorpse structuur en het landelijke karakter van Nederwetten. Het bieden van een rustige woonomgeving staat centraal. De nieuwe woningen maken het mogelijk te wonen in een dorp, maar tevens in het stedelijk gebied. Twee werelden worden met elkaar gecombineerd, hetgeen bij een deel van de bevolking erg in trek is. De dorpse uitwerking past bij de differentiatie in woonmilieus in de regio.

1.2 Aan de ingediende zienswijzen wordt geheel tegemoetgekomen

In het ontwerpbestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de ingekomen reacties uit de aan de bestemmingsplanprocedure voorafgaande inspraakprocedure. Ondanks de planaanpassingen hebben 4 reclamanten alsnog een zienswijze ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ontwikkelaar in gesprek gegaan met de indieners.

De ontwikkelaar heeft na overleg gevoerd te hebben met de indieners van zienswijzen het voorstel gedaan om enkele wijzigingen door te voeren ten aanzien van de bouwmogelijkheden van de woningen gelegen achter de Nieuw Ervenestraat. Als gevolg van die wijzigingen:

- wordt de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot de bestaande woningen aan de Nieuw Ervenestraat vergroot;
- wordt de goot- en bouwhoogte van deze nieuw te realiseren woningen verlaagd tot respectievelijk 4,5 en 9,5 meter;
- ontstaat de mogelijkheid 1 extra woning te realiseren.

Met deze voorgestelde wijzigingen wordt tegemoetgekomen aan zienswijzen en wordt de bijdrage aan het realiseren van de woningbouwopgave verder vergroot.

1.3 De dorpsraad Nederwetten heeft positief gereageerd

Tijdens de informatieavond op 17 september 2020 heeft de dorpsraad positief gereageerd en geconstateerd dat de avond druk werd bezocht. De algemene tendens werd positief ervaren, waarbij aandacht werd gevraagd voor individuele pijnpunten. Vanuit de dorpsraad Nederwetten hebben wij de formele taak om te adviseren bij bestemmingsplanwijzigingen. Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan, bouw 29 woningen, Nederwetten, herziening Hoekstraat-Eikelkampen, gemeente Nuenen c.a., heeft de dorpsraad geen zienswijzen in te brengen. Het plan wordt gezien als een positieve bijdrage in de verdere ontwikkeling van Nederwetten naar 1250 inwoners.

1.4 Het bestemmingsplan voorziet in een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.



In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten van het initiatief. Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Verder heeft het TRK een positief advies gegeven over de in het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige verkaveling. Op advies van het TRK is bij het (voorlopig) ontwerp van de openbare ruimte gekozen voor een meer erfachtige inrichting met betere kansen voor het goed positioneren van groen i.r.t. de woningen in en rondom het plangebied. De parkeerbehoefte wordt grotendeels opgevangen in drie parkeerkeffers, waardoor de geparkeerde auto's het straatbeeld (aan de voorzijde van de woningen) niet overmatig nadelig beïnvloeden. De stedenbouwkundige invulling is zo opgezet, dat in de toekomst eventueel een uitbreiding gerealiseerd kan worden aan de oostzijde. Wanneer milieucirkels zijn opgeheven/ ingeperkt kan het woongebied in oostelijke richting worden voortgezet. De nieuw te realiseren woonstraat kan worden doorgetrokken en verder in oostelijke inrichting worden aangesloten op de Hoekstraat.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van dit aanvullend archeologisch onderzoek heeft de regio-archeoloog geadviseerd het gehele plangebied vrij te geven. Dit is verwerkt in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte correcties doorgevoerd. Alle wijzigingen zijn verwoord in de notitie 'Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen'. De wijzigingen zijn zodanig ondergeschikt aan de opzet van het ontwerpbestemmingsplan dat een nieuwe er inzagelegging niet nodig wordt geacht.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins geborgd in een anterieure overeenkomst

Op 17 juni 2020 is een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst tot stand is gekomen ten behoeve van de realisatie van maximaal 29 woningen op de locatie Hoekstraat-Eikelkampen. Daarnaast is op 18 januari 2022 een allonge tot stand gekomen waarin de realisatie van maximaal 30 woningen inclusief kostenverhaal en fondsafdrachten zijn overeengekomen.

Het kostenverhaal is daarmee geborgd en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig. Daarnaast is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid Wro niet noodzakelijk.

3.1 Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de Crisis- en Herstelwet.

In artikel 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet is bepaald dat op plannen die voorzien in de ontwikkeling van meer dan 11 woningen in een aangesloten gebied, de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Voorliggend plan voorziet in de bouw van maximaal 30 woningen en dus is dat hier het geval.

Door de Crisis- en herstelwet wordt het beroepsrecht beperkt en worden striktere eisen aan beroepsschriften gesteld. Tevens doet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) binnen zes maanden uitspraak als er beroep wordt ingesteld (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis- en Herstelwet).

De regeling is bedoeld voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Vanwege de gewijzigde vaststelling krijgt de provincie zes weken gelegenheid en zienswijze in te dienen voor zover het provinciaal belang in het geding is



Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt de provincie gedurende zes weken in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen tegen de wijzigingen. Deze termijn kan in overleg met de provincie worden ingekort. Hiertoe zal een verzoek worden ingediend zodat er zo mij mogelijk vertraging optreedt. Na deze termijn kan het gewijzigde bestemmingsplan zes weken ter visie gelegd worden met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1 De Crisis en herstelwet geeft geen garantie voor een onherroepelijk bestemmingsplan binnen 6 maanden ná vaststelling.

Doordat de Crisis en Herstelwet van toepassing is moet de Afdeling in principe binnen zes maanden uitspraak doen over een eventueel ingesteld beroep. De praktijk leert echter dat de termijn van zes maanden momenteel niet gehaald wordt en het dus langer kan duren dan 6 maanden dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

N.v.t.

Planning

De ontwikkelaar wil zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen en tot realisatie over gaan.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling ter inzage gelegd. De ontwikkelaar zal na vaststelling i.o.m. de dorpsraad de bewoners in Nederwetten informeren over de vervolgstappen.

Wat mag het kosten

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst met allonge afgesloten waardoor de plankosten en de verplichte afdrachten worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook is het planschaderisico doorgelegd aan de ontwikkelaar.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

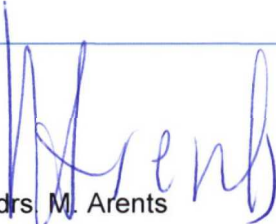
Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Concept vast te stellen bestemmingsplan 'Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen'	200733	
	Toelichting		1058979
	Bijlagen bij toelichting		1058980
	Regels		1058977
	Bijlagen bij regels		1058986
	Verbeelding		1058976

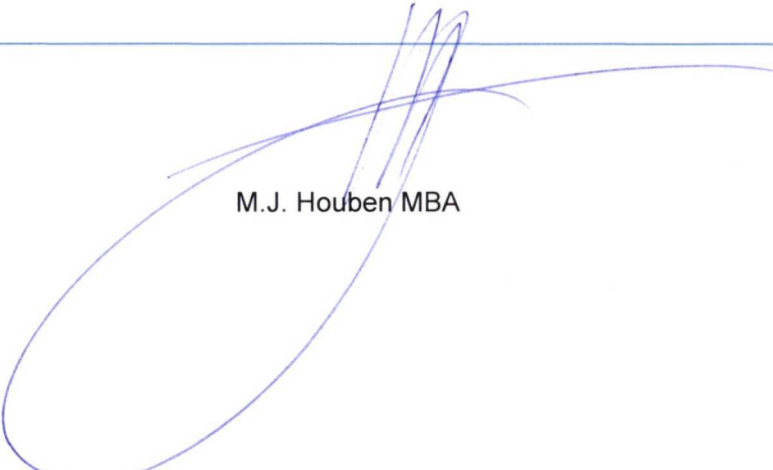
Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,



Gemeente Nuenen


drs. M. Arents


M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan 'Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen' 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.BPNedHoekstrEikelk-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding. Deze worden geacht deel uit te maken van dit bestemmingsplan, waarbij ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht zoals beschreven in de notitie 'Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen';
2. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Nederwetten herziening Hoekstraat-Eikelkampen gelet op het feit dat voor het plan het kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst;
3. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren.

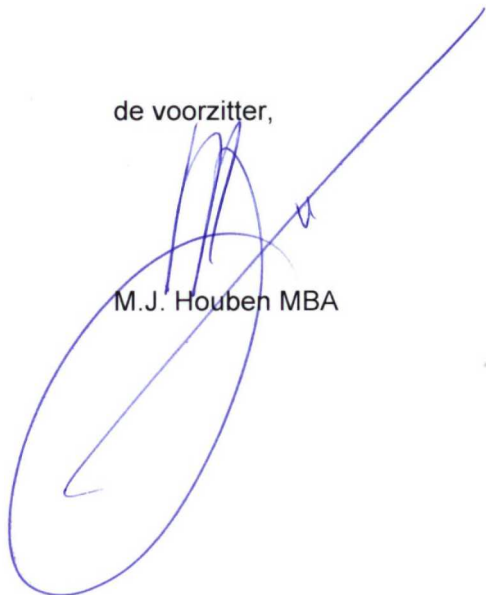
Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 17 februari 2022

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,



M.J. Houben MBA