

Datum raadsvergadering:	27 juni 2013
Datum B&W-besluit:	21 mei 2013
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Telefoonnummer:	(040) 2631 641
Portefeuillehouder:	wethouder Wijnands
Corsanummer:	2013.08788

Raadsvoorstel bestemmingsplan Nuenen-Centrum

Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012' van 21 mei 2013;
2. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenCentrum2012-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit, waarbij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:
 - Verbeelding voor wat betreft een binnenterrein aan de Weverstraat in verband met de mogelijkheid om aldaar parkeervoorzieningen te realiseren, inclusief de mogelijkheid van 14 garageboxen;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Berg 59 in verband met een verruiming van het bouwvlak;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Berg 44 in verband met een correctie van de gevellijn;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Bart de Ligtstraat 15 in verband met de -met vergunning- aldaar gevestigde (dubbele) tandartsenpraktijk, en in combinatie daarmee artikel 13.1 van de regels;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Mgr. Cuijtenlaan 11 in verband met toe te stane kantoor- en praktijkruimte aldaar, en in combinatie daarmee artikel 13.1 van de regels;
 - De in de 'Nota van inspraak en overleg' benoemde aanpassing van de verbeelding voor het perceel Mgr. Cuijtenlaan 9, te weten de toevoeging van de aanduiding 'dv', wordt alsnog verwerkt;
 - In de laatste zin van artikel 14.4.a is "*in voldoende mate is vastgesteld*" vervangen door "*niet onevenredig worden geschaad*".
 - In artikel 4.6.1.a is onder de punten 1, 2 en 3 het begrip "bestaand" weggelaten. De term *bestaand* is hier gebruikt in relatie tot het toestaan van detailhandel, kantoren en horeca op de verdieping. Omdat *bestaand* hier -in relatie tot de begripsbepalingen- uitgelegd kan worden in de zin dat bij de tervisielegging van het bestemmingsplan al sprake zou moeten zijn van een dergelijke vestiging, is de term "bestaand" weggelaten;
 - Artikel 13.2.2. sub j tot en met l is tekstueel aangepast (nummering en verwijzing);
 - Aan de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd 3" is (in verband met de mogelijkheid voor horecavestigingen) als toegestane functie terrassen toegevoegd (artikelen 4.1. onder g en 7.1 onder d);
 - Verbeelding voor de percelen Berg 61 tot en met 73 door middel van opname van aanduiding "bg" (bouwvlak bijgebouwen).
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012'.

1. Aanleiding en centrale vraag

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen zijn in de voorbije jaren voor vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Nuenen nieuwe bestemmingsplannen op- en vastgesteld. Alleen de bestemmingsplannen Nuenen-Centrum (1994) en Nuenen-West (1998) dienen nog geactualiseerd te worden.



Geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012' betreft een conserverend (beheersmatig) bestemmingsplan. Dit volgens de afspraak die is gemaakt bij het opstellen van het 'Toekomstperspectief Dorpskernvisie Centrumvisie'. In het Toekomstperspectief zijn de hoofdlijnen vastgelegd voor toekomstige (en later in eigen bestemmingsplannen op te nemen) ontwikkelingen in het centrum. Bij de vaststelling daarvan is besloten om min of meer ingrijpende ontwikkelingen in zelfstandige plannen op te nemen (partiële herzieningen of zogenoemde 'postzegelplannen'). Dit houdt met name verband met de doorlooptermijn van de procedure, planschaderisico en planexploitatie.

Wel beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor bouwen en gebruik

Daarmee is niet gezegd dat via dit conserverende bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het plan is bedoeld om voor het centrumgebied een actueel en juridisch houdbaar ruimtelijk kader te bieden. Uitgangspunt bij het nieuwe plan is op de eerste plaats geweest het vastleggen van de bestaande situatie en de mogelijkheden van het nu nog geldende bestemmingsplan. Het nieuwe plan moest wel gaan voldoen aan de nieuwe eisen omtrent digitale bestemmingsplannen (IMRO 2012).

Zoals ook bij het geldende plan, maakt het nieuwe plan daarmee ontwikkelingen vanuit de bestaande situatie mogelijk. Het kan daarbij zowel gaan om een uitbreiding van bestaande bebouwing als om een wijziging van een bestaande gebruiksfunctie. Ingrijpende nieuwe ontwikkelingen zijn echter niet in het plan meegenomen. Zoals hiervoor al aangegeven, zullen voor nieuwe ontwikkelingen eigenstandige ruimtelijke plannen worden opgesteld. Het Toekomstperspectief zal daarbij als leidraad gehanteerd worden.

Enkele 'Highlights' uit het plan

Met betrekking tot de inhoud van het plan verdienen de volgende zaken de aandacht:

- Eén van de opdrachten was om reguliere evenementen (kermis, markt etc.) in het bestemmingsplan te gaan regelen. Dit houdt verband met jurisprudentie.
Park en omgeving en het Vincent van Goghplein zijn aangewezen als terrein waar -onder bepaalde randvoorwaarden- deze evenementen zijn toegestaan.
- Het van rijkswege aangewezen beschermde dorpsgezicht 'Park-Nuenen' is aangewezen als beschermd dorpsgezicht (artikel 16). Daaraan verbonden is een regeling ter bescherming van het aangewezen dorpsgezicht.
- Ook de gebieden Papenvoort/Houtrijk en Berg/Lindeboom zijn aangewezen als dorpsgezicht (artikel 17).
- De in het centrum aanwezige supermarkten zijn als zodanig op de verbeelding (plankaart) aangeduid. Op andere plekken zijn supermarkten op grond van dit conserverende bestemmingsplan niet toegestaan.
- Dorpswerkplaats en speeltuin 'De Kievit' zijn positief bestemd (maatschappelijke bestemming).
- Voor het terrein van speeltuin 'De Kievit' is, middels opname van een verruimd bouwvlak, rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden van het bestaande paviljoen.
- Maatschappelijke voorzieningen zijn binnen de centrumbestemmingen overal toegestaan.
- Als horecagebied is aangewezen het gebied ten zuiden en oosten van het Park. Hier zijn naast de bestaande horecavestigingen nieuwe vestigingen rechtstreeks toegelaten.
Op andere plaatsen binnen centrumbestemming(en) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor incidentele vestigingen. In het plan wordt gebruik gemaakt van een 'Horecalijst', waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen lichte en zwaardere horecacategorieën, zodat hinder voor omwonenden zo veel mogelijk wordt voorkomen.
- In het plan is een afwijkingsregeling opgenomen voor de vestiging van een 'bed & breakfast' binnen de bestemmingen "centrum", "gemengd" en "wonen".
- Ter behoud van het groene karakter van het centrum zijn kenmerkende groenstructuren (bomenrijen, waardevolle bomen, parken) voorzien van een specifieke (beschermende) aanduiding.



- Delen van het centrum hebben een archeologische waarde. In de artikelen 13, 14 en 15 is voor die gebieden een regeling opgenomen voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
- Nieuwe woningen zijn op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Dit wijkt af van de regeling zoals die is opgenomen in het nog geldende bestemmingsplan. Vanwege de noodzaak om middels een exploitatieplan de economische uitvoerbaarheid van een extra woning aan te tonen en ook rekening houdend met de problematiek rondom woningaantallen is hiervoor echter bewust gekozen.
- In de begripsbepalingen is een ruime(re) definitie van het begrip huishouden opgenomen. Als gevolg daarvan is beperkte kamerverhuur, bewoning door arbeidsmigranten en specifieke woonvormen (bijvoorbeeld ouderen en mensen met een beperking) mogelijk binnen de bestemming "wonen".
- Naar aanleiding van een concreet verzoek is voor een binnenterrein aan de Weverstraat de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een parkeervoorziening.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Centrum' heeft ingevolge artikel 3.4 Awb en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 maart 2013 ter inzage gelegen. Binnen de periode van de ter inzage legging zijn zeven schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben geen (ambtelijke) hoorzittingen plaatsgevonden. Wel is sprake geweest van mondelinge contacten met de indieners van zienswijzen.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' is inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen.

Voorgesteld wordt, het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Verbeelding voor wat betreft een binnenterrein aan de Weverstraat in verband met de mogelijkheid om aldaar parkeervoorzieningen te realiseren;
- Verbeelding voor wat betreft het perceel Berg 59 in verband met een verruiming van het bouwvlak;
- Verbeelding voor wat betreft het perceel Berg 44 in verband met een correctie van de gevellijn;
- Verbeelding voor wat betreft het perceel Bart de Ligtstraat in verband de -met vergunning- aldaar gevestigde (dubbele) tandartsenpraktijk en in combinatie daarmee artikel 13.1 van de regels;
- Verbeelding voor wat betreft het perceel Mgr. Cuijtenlaan 11 in verband met toe te stane kantoor- en praktijkruimte aldaar.

Verwezen wordt verder naar de 'Nota van zienswijzen'.

Daarnaast is in de Nota van zienswijzen nog een tabel opgenomen met enkele ambtshalve aanpassingen.

- De in de nota van inspraak en overleg benoemde aanpassing van de verbeelding voor het perceel Mgr. Cuijtenlaan 9 als bedoeld onder b, e en f is alsnog verwerkt.
- In de laatste zin van artikel 14.4.a is "*in voldoende mate is vastgesteld*" vervangen door "*niet onevenredig worden geschaad*".
- In artikel 4.6.1.a is onder de punten 1, 2 en 3 het begrip "bestaand" weggelaten. De term *bestaand* is hier gebruikt in relatie tot het toestaan van detailhandel, kantoren en horeca op de verdieping. Omdat *bestaand* hier -in relatie tot de begripsbepalingen- uitgelegd kan worden in de zin dat bij de ter visie legging van het bestemmingsplan al sprake zou moeten zijn van een dergelijke vestiging is term *bestaand* weggelaten.
- Artikel 13.2.2. sub j tot en met l is tekstueel aangepast.
- Aan de bestemmingen "Centrum" en Gemengd 3 en is (in verband met de mogelijkheid voor horecavestigingen) als toegestane functie terrassen toegevoegd (artikelen 4.1. onder g en 7.1 onder d).



2. Bestuurlijke kaders

- Structuurvisie gemeente Nuenen c.a.;
- Bestuursopdracht college tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrum;
- Wet ruimtelijke ordening en;
- Algemene wet bestuursrecht.

3. Wat willen we bereiken?

Een actueel en digitaal bestemmingsplan voor het centrum.

4. Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan "Nuenen-Centrum 2012" gewijzigd vaststellen.

5. Wat mag het kosten?

Het gaat om een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Aan de realisering daarvan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

Met de initiatiefnemer voor mogelijk te realiseren parkeervoorzieningen op de locatie Weverstraat (binnenterrein) is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan zodat ook daaraan voor de gemeente geen financiële consequenties zijn verbonden.

6. Kanttekeningen/risico's

Na (gewijzigde) vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat tegen dat besluit niet alleen beroep open voor de indieners van zienswijzen. Iedere belanghebbende die bezwaren heeft tegen de wijzigingen kan ook beroep instellen. Beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Beroep schort de inwerkingtreding niet; wel een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

7. Tijdslimiet besluitvorming

Formeel moet de raad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een beslissing nemen over de vaststelling van een bestemmingsplan. Het gaat hierbij echter om een termijn van orde, niet om een fatale termijn na het verloop waarvan de raad niet meer bevoegd zou zijn tot vaststelling van het bestemmingsplan.

8. Integrale veiligheid

Niet van toepassing.

9. Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderworpen aan inspraak en overleg. De resultaten daarvan zijn in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

10. Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan (digitaal) ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om daartegen beroep in te dienen. Indieners van zienswijzen zullen hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Daarnaast wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in Rond de Linde en de Staatscourant.

11. Samenwerking andere gemeenten

Niet van toepassing.

12. Voortgangsrapportage

Niet van toepassing.



13. Alternatieven

Besluiten om bestemmingsplan niet of ongewijzigd vast te stellen.

14. Bijlagen

15. Ter inzage gelegde stukken

- Concept vast te stellen bestemmingsplan "Nuenen-Centrum 2012" van Croonen Adviseurs;
- Ingediende zienswijzen;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Nuenen-Centrum 2012, 21 mei 2013;
- Planschadeverhaalsovereenkomst met mevrouw A.E.M. van Santvoort-Scholte.

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

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

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp

bestemmingsplan Nuenen-Centrum

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012', ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 15 maart 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn zeven schriftelijke zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en dat er geen mondelinge zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijzen zijn ingebracht binnen de daarvoor in de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn, zodat deze ontvankelijk zijn;

dat voor een inhoudelijke beoordeling van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012' van 21 mei 2013, welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat er aanleiding bestaat als gevolg van de ingekomen zienswijzen en ten behoeve van ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, dit overeenkomstig voormelde 'Nota van zienswijzen';

dat met het plan geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan;

dat met de initiatiefnemer voor te realiseren parkeervoorzieningen op een binnenterrein aan de Weverstraat een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;

dat in verband met vorenstaande geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

- I. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum' van 21 mei 2013;
- II. het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenCentrum2012-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit, waarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:
 - Verbeelding voor wat betreft een binnenterrein aan de Weverstraat in verband met de mogelijkheid om aldaar parkeervoorzieningen te realiseren, inclusief de mogelijkheid van 14 garageboxen;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Berg 59 in verband met een verruiming van het bouwvlak;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Berg 44 in verband met een correctie van de gevellijn;



- Verbeelding voor wat betreft het perceel Bart de Ligtstraat 15 in verband met de -met vergunning- aldaar gevestigde (dubbele) tandartsenpraktijk en in combinatie daarmee artikel 13.1 van de regels;
 - Verbeelding voor wat betreft het perceel Mgr. Cuijtenlaan 11 in verband met toe te stane kantoor- en praktijkruimte aldaar en in combinatie daarmee artikel 13.1 van de regels;
 - De in de nota van inspraak en overleg benoemde aanpassing van de verbeelding voor het perceel Mgr. Cuijtenlaan 9, te weten de toevoeging van de aanduiding 'dv', wordt alsnog verwerkt;
 - In de laatste zin van artikel 14.4.a is "*in voldoende mate is vastgesteld*" vervangen door "*niet onevenredig worden geschaad*".
 - In artikel 4.6.1.a is onder de punten 1, 2 en 3 het begrip "bestaand" weggelaten. De term bestaand is hier gebruikt in relatie tot het toestaan van detailhandel, kantoren en horeca op de verdieping. Omdat bestaand hier -in relatie tot de begripsbepalingen- uitgelegd kan worden in de zin dat bij de tervisielegging van het bestemmingsplan al sprake zou moeten zijn van een dergelijke vestiging, is de term "bestaand" weggelaten;
 - Artikel 13.2.2. sub j tot en met l is tekstueel aangepast (nummering en verwijzing);
 - Aan de bestemmingen "Centrum" en "Gemengd 3" is (in verband met de mogelijkheid voor horecavestigingen) als toegestane functie terrassen toegevoegd (artikelen 4.1. onder g en 7.1 onder d);
 - Verbeelding voor de percelen Berg 61 tot en met 73 door middel van opname van aanduiding "bg" (bouwvlak bijgebouwen);
- III. dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum 2012'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013

DE RAAD VOORNOEMD,
de interim griffier,

Drs. C.G.W.M. Selman

de voorzitter,

M.J. Houben MBA

