



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	15 december 2022
Datum B&W-besluit:	15 november 2022
Afdeling:	OH-Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Portefeuillehouder:	R. Stultiens
Zaaknummer:	1298777
Documentnummer:	1441653

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal'.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal' gewijzigd vast te stellen;
2. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NLIMRO.BPNuenDeMijlpaal-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit besluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Afdeling 2 van de Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal';
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal' eerder te mogen publiceren.

Inleiding

In verband met dalende leerlingenaantallen is al een aantal jaren geleden besloten dat de voormalige school De Mijlpaal kon worden afgestoten. In de raadsvergadering van 29 april 2019 is voor onder andere de locatie van de voormalige school de structuurvisie Nuenen-Zuid vastgesteld. In die structuurvisie is de locatie benoemd als zoeklocatie voor wonen en/of maatschappelijke voorzieningen. Als specifiek besispunt is daarbij toen benoemd dat *'werd ingestemd met maximaal 4 bouwlagen op de locatie Mijlpaal met accenten van maximaal 5 bouwlagen, mits dat ruimtelijk aanvaardbaar is'*. In de periode na vaststelling van de structuurvisie is in overleg met de initiatiefnemers voor de herontwikkeling en vertegenwoordigers van omwonenden/belanghebbenden nader invulling gegeven aan de ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling van deze locatie.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de stedenbouwkundige randvoorwaarden 'Gebiedsuitwerking De Mijlpaal' zoals die in maart 2021 door ons college zijn vastgesteld en waarbij is uitgegaan van een gezondheidscentrum in maximaal 3 bouwlagen en een appartementengebouw van maximaal 3 bouwlagen. Die gebiedsuitwerking is vervolgens vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost herziening De Mijlpaal'.



Dat ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 augustus 2022 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is binnen die termijn gebleken dat de vertaling van de stedenbouwkundige randvoorwaarde voor een eventueel te realiseren 3^e bouwlaag op het gezondheidscentrum uit de gebiedsuitwerking naar het bestemmingsplan niet juist heeft plaatsgevonden. Doel van die randvoorwaarde was dat die 3^e bouwlaag aan de zuidzijde in de vorm van een setback dient plaats te vinden. Zoals nu in de regels opgenomen wordt het juist mogelijk danwel voorgeschreven dat die 3^e bouwlaag (volledig) in de zuidelijke grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd. Voorgesteld wordt om dit bij de vaststelling ambtshalve aan te passen.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de bouw van maximaal 19 woningen en een gezondheidscentrum op de locatie van de voormalige school De Mijlpaal.

Argumenten

1.1 Uit de aanmeldnotitie m.e.r. - beoordeling blijkt dat er geen afzonderlijke milieueffectrapportage dient te worden opgesteld.

Gemeenten en provincies moeten op grond van bestaande wet- en regelgeving ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte daarbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten. Om die reden is de 'Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost herziening De Mijlpaal'' (bijlage bij het bestemmingsplan) opgesteld. De conclusie van die notitie is dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist. In de vergadering van 26 juli 2022 heeft het college ingestemd met die conclusie en besloten dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

1.2 Het bestemmingsplan is voorzien van een toelichting met de noodzakelijke onderzoeken waaruit blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en getoetst door de gemeente en de omgevingsdienst. De conclusie die daaruit getrokken kan worden is dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen en regels op het gebied van de ruimtelijke ordening en er ook geen belemmeringen zijn vanuit milieu.

De recente uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 waarbij is geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en als gevolg daarvan niet kan worden gebruikt bij bouwprojecten heeft geen (negatieve) gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling.

Bij het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost herziening De Mijlpaal' is in de aerius-berekeningen de realisatiefase namelijk al meegenomen. Wel wordt vanaf 22 november a.s. een nieuwe rekentool verwacht voor de aerius-berekeningen. Met gebruikmaking van die nieuwe tool zijn de



aerius-berekeningen (voor zowel de realisatiefase als ook de gebruiksfase) opnieuw uitgevoerd en als bijlagen aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.

1.3 De met het plan voorgestane ontwikkeling is besproken met het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK).

Het TRK heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden. Voor de inrichting van de openbare buitenruimte (die overigens in eigendom van de gemeente blijft) wordt nog gewerkt aan een inrichtingsplan. De definitieve versie van dat inrichtingsplan zal ook nog aan het TRK worden voorgelegd.

1.4 Met het plan wordt invulling gegeven aan het Programma Wonen 2020 – 2030.

Eén van de kernelementen uit dit programma, dat in juli 2020 is vastgesteld, is het huisvesten van doelgroepen op de Nuenense woningmarkt: passende woningen voor zorgvraag (waaronder beschermd wonen) en sociale huurwoningen. De focus ligt op de lokale vraag, gelijkvloers wonen voor onder andere ouderen en op inbreiding.

Nieuwbouw voor senioren zou vooral in de buurt van voorzieningen moeten worden gerealiseerd. De Mijlpaal voldoet aan het toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen en is ook in het woningbouwprogramma opgenomen.

1.5 In het voorbereidingstraject heeft al overleg met omwonenden plaatsgevonden.

Zowel de Structuurvisie Nuenen Zuid als de stedenbouwkundige randvoorwaarden 'Gebiedsuitwerking De Mijlpaal' zijn via een zorgvuldige en uitgebreide omgevingsdialoog tot stand gekomen. Op verschillende momenten hebben participatiebijeenkomsten met de omgeving, stakeholders en de initiatiefnemers plaatsgevonden om te komen tot een stedenbouwkundige uitwerking. Op 29 augustus 2019, 23 september 2020 en 14 oktober 2020 zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd. De gebiedsuitwerking is vervolgens in maart 2021 door de raad vastgesteld.

Deze stedenbouwkundige uitwerking is de grondslag geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Op 7 maart 2022 zijn omwonenden en andere belanghebbenden verder geïnformeerd over het ontwerp van het gezondheidscentrum en het woongebouw voor de woongroep. Daarnaast is een toelichting verzorgd op het concept ontwerp bestemmingsplan.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal' heeft met ingang van 12 augustus 2022 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd.

Aan het begin van het planproces is door ons college instemming gegeven om de planontwikkeling ten behoeve van de CPO-appartementen (senioren appartementen) en het gezondheidscentrum op te starten. Op 22 juni 2021 is in verband daarmee een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemers.

Inmiddels is er overeenstemming bereikt tussen initiatiefnemers en de gemeente met betrekking tot de voorwaarden en grondwaarde en is de realisatie- en koopovereenkomst tweezijdig getekend. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Tevens heeft uw raad in zijn vergadering



van 7 juli 2022 de grondexploitatie De Mijlpaal vastgesteld en daarmee de financiering van het project gedekt. Op grond van het vorenstaande heeft er dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4.1 Crisis- en Herstelwet is van toepassing.

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 onder andere in de bouw van 19 woningen en dus is dat hier het geval.

Door toepassing van 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

Er dient nog overeenstemming bereikt te worden over de terreininrichting van de (openbare) buitenruimte binnen het projectgebied. Het ontwerp van het inrichtingsplan daarvoor zal in een participatief proces met de ontwikkelende partijen en de omgeving uitgewerkt worden, waarbij de stedenbouwkundige uitwerking zoals die in maart 2021 door ons college is vastgesteld leidend is.

Het inrichtingsplan zal conform de gemaakte afspraken ook nog ter beoordeling aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

Niet van toepassing

Communicatie

De behandeling van het bestemmingsplan in de oordeelsvormende vergadering en de gemeenteraad staat geagendeerd op de gemeentelijke website.

Het raadsbesluit van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Wat mag het kosten

Het uitgangspunt van de grondexploitatie De Mijlpaal is dat de gebiedsontwikkeling ten minste sluitend wordt gesloten. Dit betekent dat alle kosten binnen de gemeentelijke grondexploitatie worden gedekt door de uitgifte van bouwrijpe grond. Het volledige kostenverhaal is hiermee



verzekerd door de gronduitgifte. Naar verwachting kent de grondexploitatie, zoals deze op 7 juli 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld, een positief resultaat.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Nr.	Omschrijving	Zaaknummer	Documentnummer
1.	Toelichting en regels bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal'	1298777	1448466
2.	Verbeelding bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal'	1298777	144880
3.	Bijlage 1: Stedebouwkundige randvoorwaarden	1298777	1448785
4.	Bijlage 2: Parkeer behoefte	1298777	1448786
5.	Bijlage 3: Archeologisch Onderzoek	1298777	1448787
6.	Bijlage 4: PVE archeologische proefsleuven	1298777	1448788
7.	Bijlage 5: Goedkeuring PVE proefsleuven	1298777	1448789
8.	Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek	1298777	1448790
9.	Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai	1298777	1448791
10.	Bijlage 8: Boom effect analyse	1298777	1448794
11.	Bijlage 9: Memo stikstof	1298777	1448795
12.	Bijlage 10: AERIUS gebruiksfase	1298777	1448796
13.	Bijlage 11: AERIUS realisatiefase	1298777	1448797
14.	Bijlage 12: Quickscan flora en fauna	1298777	1448801
15.	Bijlage 13: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	1298777	1448805

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. M. Arents

M.J. Houben MBA

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan



Vaststelling bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal'.

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2022;

overwegende dat de raad bij besluit van 7 juli 2022 heeft ingestemd met het instellen van de grondexploitatie De Mijlpaal';

verder overwegende dat is gebleken dat de vertaling van de stedenbouwkundige randvoorwaarde voor een eventueel te realiseren 3^e bouwlaag op het gezondheidscentrum uit de gebiedsuitwerking naar het bestemmingsplan niet juist heeft plaatsgevonden;

overwegende dat doel van die randvoorwaarde was dat die 3^e bouwlaag aan de zuidzijde in de vorm van een setback dient plaats te vinden. Zoals nu in de regels opgenomen wordt het juist mogelijk danwel voorgeschreven dat die 3^e bouwlaag (volledig) in de zuidelijke grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd;

overwegende dat het in verband daarmee wenselijk is het bestemmingsplan daarop ambtshalve aan te passen;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

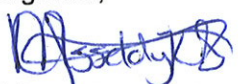
1. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal' gewijzigd vast te stellen;
2. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NLIMRO.BPNuenDeMijlpaal-D002 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit besluit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Afdeling 2 van de Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal';
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuidoost, herziening De Mijlpaal' eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 15 december 2022

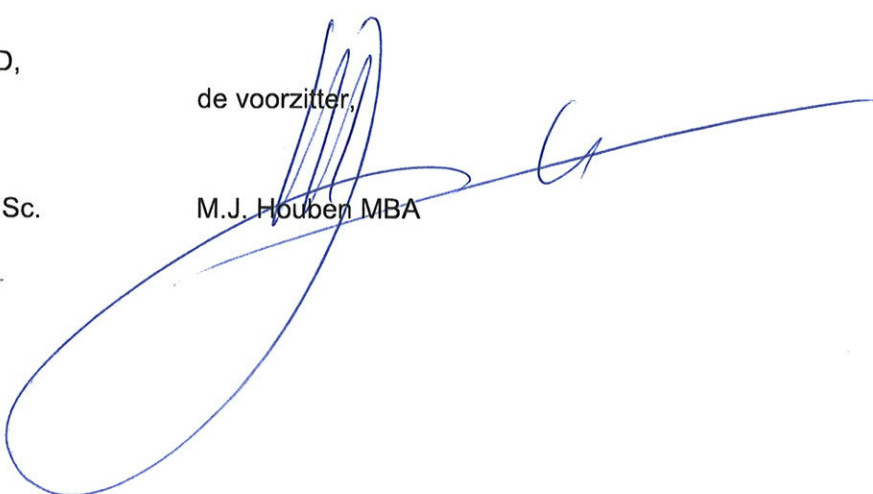


2022. 00009

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


M.J. van IJsseldijk MA MSc.

de voorzitter,


M.J. Houben MBA