



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	12 oktober 2023
Datum B&W-besluit:	15 november 2023
Afdeling:	OH-Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Portefeuillehouder:	P. Kok
Zaaknummer:	1695950
Documentnummer:	

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kapperdoes, herziening 1'.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kapperdoes, herziening 1' vast te stellen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NLIMRO.BPNuenKapperdoesh1-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit besluit;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan gelet op het feit dat voor het plan het kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is geborgd via de afgesloten planschadeverhaalsovereenkomst.

Inleiding

Woningbouwlocatie Kapperdoes vormt de laatste fase van de ontwikkeling van project 'Tuincentrum Coppelmans'. Het plangebied is gelegen tussen de weg Kapperdoes en Boord. De eigenaar heeft eerder (op verzoek van gemeente) het tuincentrum verplaatst naar een nieuwe locatie aan de Europalaan/Kapperdoes, zodat op de achtergebleven locatie woningbouw Nuenen West gerealiseerd kan worden. In het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Kapperdoes' is de mogelijkheid opgenomen om op onderhavige locatie maximaal 16 vrije sectorwoningen te realiseren.

In 2014 is een anterieure overeenkomst voor de totale ontwikkeling afgesloten. Op basis van de in die overeenkomst vastgelegde afspraken werd door de ontwikkelaar de realisatie van woningbouw, zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan van 2016, achteraf financieel niet haalbaar geacht. Daarom dat er geen vergunningaanvraag is ingediend voor de realisatie van de beoogde woningbouw.

Op verzoek van de ontwikkelaar heeft heronderhandeling plaatsgevonden over de destijds gemaakte financiële afspraken. Deze onderhandelingen hebben niet geleid tot aanpassing van die afspraken. De ontwikkelaar heeft vervolgens gekeken naar een mogelijkheid om het plan wél uitvoerbaar te maken. Daarvoor hebben ze in 2019 een aangepast woningbouwplan voorgelegd aan de gemeente, op basis waarvan zij het verzoek hebben ingediend om het bestemmingsplan te wijzingen. De aanpassingen hebben betrekking op:

- kleiner plangebied, waardoor er lagere saneringskosten zijn;
- minder woningen (11 stuks in plaats van 16), waardoor er meer uitgeefbaar gebied is;



- een ander bebouwingstype: 'eigentijdse woonboerderijen' (Boord Natuurlijk Wonen Nuenen), die meer recht doen aan de nieuwe beeldkwaliteit van het gebied;
- het borgen van het groen in en rondom het plangebied, zodat de beoogde beeldkwaliteit gehaald kan worden;
- het vastleggen van de architectuur en inrichting van de openbare ruimte in een beeldkwaliteitsplan, zodat sprake is van een planologisch kader.

Om meerdere redenen heeft het college ingestemd met het gewijzigde ontwerp en besloten om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een (nieuw) bestemmingsplan, zodat de ontwikkelaar de vergunningaanvragen in zal gaan dienen en de woningbouwontwikkeling tot stand kan komen:

- De wijzigingen in het ontwerp leveren een kwaliteitsverbetering op doordat het groen in en aan de rand van het plangebied geborgd wordt:
In het huidige bestemmingsplan is het groen aan de zijde van de Kapperdoes en Boord niet geborgd. Er zijn aan de zijde van Boord meerdere inritten ingetekend die ten koste gaan van het bestaande groen. In het nieuwe ontwerp zijn de bomen aangeduid als 'waardevolle bomen' en gekoppeld aan regels (vergunningstelsel) voor mogelijke kap. Hiermee wordt voorzien in een instrument om behoud van bestaande bomen te borgen. Tevens ontsluiten de woningen aan Boord met hun inritten nu naar het binnenterrein toe en niet meer op Kapperdoes en zijn er minder inritten aan de zijde van Boord. Daarnaast is er meer groen aangebracht als afscherming tussen het parkeerterrein Tuincentrum Coppelmans en het woningbouwplan.
- Het overgaan tot realiseren van woningbouw levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op van deze locatie:
Momenteel kenmerkt de huidige locatie zich als rommelig en bevat deze nog voormalige bedrijfsbebouwing (loodsen). Woningbouw zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van deze locatie, waarbij het oude lint (Boord / Dubbestraat) weer gedeeltelijk wordt teruggebracht. Tevens kan hiermee ook het laatste gedeelte van het parkeerterrein van Tuincentrum Coppelmans gerealiseerd worden.
- Door het realiseren van woningbouw kan de grondexploitatie van de totale ontwikkeling project Tuincentrum Coppelmans (positief) afgesloten worden:
Op basis van het gewijzigde ontwerp en bestemmingsplan zal de ontwikkelaar overgaan tot vergunningaanvragen en kunnen de resterende exploitatiebijdrage en overige financiële afspraken gefactureerd worden en de gemeentelijke grondexploitatie van de totale ontwikkeling (positief) gesloten worden.
- Het vastleggen van het gewijzigde ontwerp in een bestemmingsplan biedt de gewenste planologische handvaten:
Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de bestemming in het huidige plangebied al merendeels 'Wonen'. De wijzigingen in het nieuwe ontwerp hebben o.a. betrekking op de aantallen woningen, locatie van inritten en verruiming van bouwvlakken. Er is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan boven een binnenplanse vrijstelling, zodat er voldoende rechtszekerheid is en de beeldkwaliteit geborgd kan worden. Hiermee wordt tevens bereikt dat de mogelijkheden voor het gebruik van een binnenplanse vrijstelling voor eventuele toekomstige aanvragen nog benut kan worden.



De financiële (en ontwerp)uitgangspunten voor het in behandeling nemen van het principeverzoek en om te komen tot een gewijzigd bestemmingsplan zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin zijn de afspraken herijkt die betrekking hebben op de exploitatiebijdrage en de bijbehorende betaalmomenten, alsmede de plankosten. Dit heeft geleid tot een (marginale) positieve bijstelling van de grondexploitatie, die bij de jaarrekening van 202 geactualiseerd is. Uw college heeft op 9 februari 2021 ingestemd met deze aangepaste anterieure overeenkomst en tevens het gewijzigde ontwerp en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het gewijzigde ontwerp is opvolgend vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan 'Kapperdoes, herziening 1'.

Op 6 juni 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Dat ontwerp heeft opvolgend met ingang van 16 juni 2023 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit hoger waarde ter inzage gelegen. Zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan alsook het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het besluit hogere waarde door het college kan het bestemmingsplan nu ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de bouw van maximaal 11 woningen.

Argumenten

1.1 Uit de aanmeldnotitie m.e.r. - beoordeling blijkt dat er geen afzonderlijke milieueffectrapportage hoeft 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, woningen Boord/Kapperdoes 2023' (bijlage 9 bij het bestemmingsplan) opgesteld. De conclusie van die notitie is dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist. In onze vergadering van 6 juni 2023 hebben wij ingestemd met die conclusie en besloten dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan 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. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is positief beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit en de aan de rand van het plangebied aanwezige waardevolle bomen zijn in de planregels beschermd.



1.3 Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is voor 4 van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe woningen door ons college een ontheffing hogere waarden vastgesteld.

De Wet geluidhinder heeft als doel te voorkomen dat geluidhinder ontstaat in nieuwe situaties. Wanneer de voorkeurs(grens)waarde wordt overschreden kan het college onder bepaalde voorwaarden een hogere geluidbelasting ('Hogere Waarde') vastgesteld worden. Met de vaststelling van die hogere waarde wordt de bouw van 4 van de met het plan voorziene woningen mogelijk gemaakt. Dit met behoud van een goed woon- en leefklimaat. De overige woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kapperdoes, herziening 1' heeft met ingang van 16 juni 2023 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Door de initiatiefnemer is binnen deze termijn ook een inloopavond georganiseerd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

Dat betekent dat de met de ontwikkeling gepaard gaande plankosten voor de gemeente worden vergoed door initiatiefnemer en eventuele planschade kan worden doorgelegd naar initiatiefnemer en er ook geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen en alternatieven

Niet van toepassing.

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

Wat mag het kosten

Met de initiatiefnemer(s) is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is verzekerd dat de als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te maken kosten op initiatiefnemer(s) kunnen worden verhaald.

Integraliteit/Duurzaamheid

Bij het beoordelen van de ingediende stukken zijn de gemeentelijke vakdisciplines betrokken



Tevens zijn de rapporten beoordeeld door de Omgevingsdienst. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Nr.	Omschrijving	Zaaknummer	Docnr
1.	Toelichting bestemmingsplan 'Kapperdoes, herziening 1'	1695950	1696142
2.	TB1: Beeldkwaliteitsplan Boord-Kapperdoes	1695950	1696110
3.	TB2: Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï	1695950	1696111
4.	TB3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	1695950	1696112
5.	TB4 Bodemonderzoek	1695950	1696114
6.	TB5: Quicksan flora en fauna	1695950	1696116
7.	TB6: Nader onderzoek vleermuizen en marterachtigen	1695950	1696119
8.	TB7: Nader onderzoek steenuil	1695950	1696124
9.	TB8: Aeries berekening	1695950	1696125
10.	TB9: Vormvrije MER beoordeling	1695950	1696126
11.	TB10: Bouwhistorische notitie Dubbestraat 1	1695950	1696139
12.	TB11: Mitigatieplan vleermuizen en marterachtigen	1695950	1696141
13.	Regels bestemmingsplan ' Kapperdoes, herziening 1'	1695950	1696109
14.	RB1: Voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassingsplan	1695950	1696100
15.	RB2: Voorwaardelijke verplichting geluidswerende voorziening	1695950	1696105
16.	RB3: Voorwaardelijke verplichting waterberging	1695950	1696106
17.	Verbeelding bestemmingsplan ' Kapperdoes, herziening 1'	1695950	1696000

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

drs. M. Arents

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan
'Kapperdoes, herziening 1'.

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2023;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Kapperdoes, herziening 1' vast te stellen inclusief de nota van zienswijzen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NLIMRO.BPNuenKapperdoesh1-D001 en de daarbij behorende bestanden. Deze maken integraal deel uit van dit besluit;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan gelet op het feit dat voor het plan het kostenverhaal is geborgd via een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is geborgd via de afgesloten planschadeverhaalsovereenkomst

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 12 oktober 2023

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

E.W. Kooi.

de voorzitter,

M.J. Houben MBA