



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	28 mei 2020
Datum B&W-besluit:	12 november 2019
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	L. Wols
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2019.19331

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank' ongewijzigd vaststellen overeenkomstig de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenOmgVank2019-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding die wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
2. Besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank';
3. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing verklaren op het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank'.

Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank' wordt voorzien in de bouw van 14 appartementen en een ondergrondse parkeervoorziening op de voormalige locatie van de scouting Panta Rhei. Deze ontwikkeling is de laatste van meerdere woningbouwprojecten in en rondom het voormalige gemeenschapshuis 'De Vank' die de gemeente heeft vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

Eerder zijn 6 appartementen in de Vank en 32 woon(zorg)appartementen in het gebouw Savant gerealiseerd. Afgesproken is dat bij de ontwikkeling van deze laatste fase ook de eerder gerealiseerde ontwikkelingen in het gebied in één bestemmingplan worden meegenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 juli tot en met 13 augustus 2019 ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn 8 zienswijzen, waarvan 1 pro forma (welke later is aangevuld) ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om tot een aanpassing van het bestemmingsplan te komen. Voor de inhoudelijke argumenten daarover wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

De gewijzigde regelgeving inzake de stikstofdepositie heeft ervoor gezorgd dat het ontwerp bestemmingsplan later dan gewenst voorgelegd kon worden aan de gemeenteraad. Op basis van de nieuwe Aeriusberekening is het effect van de uitstoot van stikstof tijdens de realisatiefase en bij ingebruikname van de bebouwing berekend en getoetst. Daaruit blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie op het nabij gelegen natuurgebied zal zijn.



Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de bouw van 14 appartementen en een ondergrondse parkeervoorziening op het voormalige scouting terrein van Panta Rhei mogelijk maakt en het ruimtelijk kader vormt voor de al eerder in het gebied gerealiseerde woningen.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

In de bijgevoegde nota van zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen. In verband met de ingediende pro forma zienswijze hebben de indieners van die zienswijze 2 weken extra de tijd gekregen om hun zienswijze inhoudelijk aan te vullen en zijn ze door de ontwikkelaar ook uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Van deze uitnodiging tot een gesprek is nagenoeg geen gebruik gemaakt.

1.2 De stedenbouwkundige inpassing van Panta Rhei is positief beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is de planontwikkeling voor de laatste fase voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Het TRK heeft positief geadviseerd over deze planontwikkeling. Bij de advisering door het TRK is zowel het plan op zichzelf als de wijze waarop afstemming is gezocht met de bestaande omgeving beoordeeld. Het bouwplan zal voor de omgevingsvergunning te zijner tijd ook nog aan de dorpsbouwmeester voor de toets aan de welstandseisen worden voorgelegd.

1.3 Dit bestemmingsplan zorgt voor ruimtelijk kaders voor het gehele gebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het gehele gebied van het terrein van / rondom het voormalige gemeenschapshuis De Vank een ruimtelijk kader gecreëerd, zowel voor de al eerder gerealiseerde woningen/appartementen (waarvoor al een vergunning is verleend, maar het bestemmingsplan nog niet is aangepast) als voor de nog te bouwen appartementen in de laatste fase.

1.4 De woningaantallen blijven binnen de vastgestelde volkshuisvestelijke kaders.

Het college heeft op 29 mei 2018 de vereenvoudigde matrix plancapaciteit woningen vastgesteld. Voor de periode 2017 tot en met 2027 is er een geraamde plancapaciteit van 1.950 woningen, waarvan grofweg 1.200 woningen in Nuenen-West. Dit betekent dat er tot 2028 voor circa 750 woningen plancapaciteit is om de lokale vraag te bedienen. De 14 appartementen in de laatste fase van de herontwikkeling rondom De Vank maken onderdeel uit van deze lokale vraag.

Met de in het bestemmingsplan mogelijk opgenomen woningen wordt ook binnen de provinciale prognose en de afspraken zoals die zijn gemaakt binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven gebleven.

1.5 Crisis- en Herstelwet is van toepassing.

In artikel 3.1 van bijlage 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 14 appartementen 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. Deze bepaling is in het raadsbesluit opgenomen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Het gebruikscomfort van de hellingbaan van de parkeerkelder is laag.

Onder het nog te realiseren appartementencomplex is een kleinschalige parkeergarage met 16 parkeerplaatsen voor bewoners voorzien. De hellingbaan van die parkeergarage voldoet aan de minimale ontwerprichtlijnen. Dit levert een minimaal gebruikscomfort en verkeersveiligheid op. Dit heeft te maken met een meer dan gemiddeld steile hellingbaan. Om de verkeersveiligheid en het gebruikscomfort te verbeteren zullen te zijner tijd bij de te verlenen omgevingsvergunning aanvullende maatregelen getroffen worden. Te denken valt daarbij aan een verkeersspiegel, een waarschuwingslicht, lage wanden langs de hellingbaan en/of een instructie voor gebruikers. Dit is al gecommuniceerd met de ontwikkelaar.

Omdat er vanwege het lagere gebruikscomfort verder rekening mee moet worden gehouden dat deze parkeerplaatsen in de praktijk niet optimaal zullen worden gebruikt zijn deze parkeerplaatsen in de berekening voor 0,8 meegenomen.

Het daardoor ontstane tekort van 3 parkeerplaatsen wordt opgelost door op het parkeerterrein aan de Van de Schoorhof 3 parkeerplaatsen toe te voegen.

1.2 Na vaststelling van het bestemmingsplan staat nog beroep bij de Raad van State open.

Na vaststelling dient het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd te worden. Binnen die termijn kunnen de indieners van een zienswijze beroep instellen 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 van zes weken afloopt. Beroep alleen schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet, indien daarbij tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan nog niet in werking.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden.

N.v.t.

Planning.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wil de ontwikkelaar zo snel mogelijk tot verkoop en realisatie over gaan. Het is de planning dat in 2020 gestart wordt met de bouwwerkzaamheden.

Communicatie.

De indieners van een zienswijze zullen na besluitvorming door uw college geïnformeerd worden over uw besluit en worden uitgenodigd voor de commissie- en raadsvergadering. Na vaststelling en opvolgende ter inzage legging van het bestemmingsplan zullen ze opnieuw geïnformeerd worden en op hun beroepsmogelijkheden gewezen worden. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling ter inzage gelegd. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Wat mag het kosten

Het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank 2019' is in opdracht van en voor rekening van de ontwikkelaar opgesteld. Daarnaast is met de ontwikkelaar een anterieure en planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten in verband met kostenverhaal.



Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank 2019 (corsanummer: 2019.19815);
 - 1 – 1 Akoestisch onderzoek (corsanummer: 2019.2066)
 - 1 – 2 Bodemonderzoek (corsanummer: 2019.2067)
 - 1 – 3 Quicksan flora en fauna (corsanummer: 2019.2068)
 - 1 – 4 Vormvrije MER beoordeling (corsanummer: 2019.2069)
 - 1 – 5 Aeries berekening (corsanummer: 2019.2070)
 - 1 – 6 Regels (corsanummer: 2019.2071)
 - 1 – 7 Verbeelding (corsanummer: 2019.2072)
2. Nota van zienswijzen bestemmingplan 'Nuenen-centrum, herziening omgeving De Vank 2019' (corsanummer: 2019.19844)

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2019;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet, de Wet op de ruimtelijke ordening, Woningwet en de Crisis- en herstelwet;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenOmgVank2019-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding die wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
2. dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank';
3. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Nuenen-Centrum, herziening omgeving De Vank'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 mei 2020

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA