

Raadsnummer:	
Datum raadsvergadering	
Datum B&W-besluit:	
Afdeling:	Ontwikkeling & Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Telefoonnummer:	(040) 2631641
Portefeuillehouder:	wethouder Jansen

Raadsvoorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Beekse Tuin'

Beslispunten

Vaststellen bestemmingsplan 'De Beekse Tuin'.

1. Aanleiding en centrale vraag

Het bestemmingsplan "De Beekse Tuin" heeft vanaf 24 juli 2009 in ontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de tegen dit ontwerp ingediende zienswijzen heeft nader overleg met betrokken partijen plaatsgevonden. Op 13 april 2010 heeft het college besloten vast te houden aan de structuur van het ontwerpbestemmingsplan, met een beperkte aanpassing op enkele onderdelen. Het gaat dan om een kleiner woningtype, verhoging van het aantal woningen naar in totaal elf woningen, geringe verschuiving van het ontsluitingspunt van het hofje en toevoeging van twee parkeerplaatsen. Deze aanpassingen zijn in overleg met het Team Ruimtelijke Kwaliteit tot stand gekomen. In het nu voorliggende plan is deze stedenbouwkundige variant uitgewerkt. Voorgesteld wordt, het aangepaste plan vast te stellen.

2. Bestuurlijke kaders

- Besluit van het college van 1 juli 2008 om in beginsel medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het perceel Beekstraat 36A ten behoeve van woningbouw;
- Besluit van het college van 27 januari 2009 inzake vaststelling van een anterieure overeenkomst inzake herontwikkeling Beekstraat 36A;
- Besluit van het college van 14 juli 2009 om het ontwerpbestemmingsplan 'De Beekse Tuin' ter inzage te leggen;
- Besluit van het college van 13 april 2010 om in beginsel vast te houden aan de in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde inrichting van het gebied met inbegrip van de laatste stedenbouwkundige variant.

3. Voorgeschiedenis

Verzoek herontwikkeling

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel Beekstraat 36A kent inmiddels een ruime voorgeschiedenis. In mei 2008 is het eerste verzoek tot herontwikkeling van het perceel bij de gemeente ingediend. Op 1 juli 2008 heeft het college besloten om in beginsel en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de gevraagde herontwikkeling. Omdat die ontwikkeling in strijd was met het van kracht zijnde bestemmingsplan, was daarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de periode daarna is voor de voorziene ontwikkeling een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Tevens is voldaan aan een andere door het college gestelde voorwaarde, te weten de ondertekening van een anterieure ontwikkelovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst.

Ingebrachte zienswijzen

In de vergadering van 14 juli 2009 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'De Beekse Tuin' voor zienswijzen ter inzage te leggen. Tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan zijn toen in totaal twaalf (waarvan later een weer is ingetrokken) zienswijzen ingediend.

Onderzoek aanvaardbaar compromis

Naar aanleiding daarvan, de verkregen informatie vanuit de daarna gehouden hoorzittingen met de indieners van de zienswijzen en overleg met de ontwikkelaar, is toen bezien of er een voor alle partijen aanvaardbaar compromis tot stand kon komen. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan toen ook niet voorgelegd aan uw gemeenteraad. Bij het daarna gevolgde traject is toen ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit betrokken. De reden daarvoor was dat van gemeentewege bij de zoektocht naar een voor partijen aanvaardbare oplossing ook als voorwaarde gold dat de uiteindelijke oplossing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zou moeten zijn.

Gebleken is toen, dat het niet haalbaar was om een door alle partijen gedragen plan tot stand te laten komen. Met name de ontsluiting op de Beekse Tuin bleek voor een aantal omwonenden onder alle omstandigheden onaanvaardbaar. Een alternatief, met een ontsluiting op de Beekstraat, dat tevens voldeed aan de door het Team Ruimtelijke Kwaliteit gestelde (ruimtelijke) randvoorwaarden en dat voor de projectontwikkelaar haalbaar en acceptabel was, bleek niet mogelijk.

Besluit college

Het college heeft in zijn vergadering van 13 april 2010 besloten om vast te houden aan de in het eerder ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan neergelegde inrichting van het gebied met inbegrip van een daarop aangebrachte stedenbouwkundige variant. Het college besloot hiertoe omdat een acceptabel alternatief ontbrak. Bovendien had het oorspronkelijke plan vanuit stedenbouw de voorkeur. Tot slot bleek de ontwikkelaar bereid te zijn op onderdelen rekening te houden met (een deel van) de wensen van omwonenden,

Uitwerken aangepast bestemmingsplan

In de periode daarna is die variant uitgewerkt tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan. In dat plan is nog steeds sprake van ontsluiting van het hofje op de Beekse Tuin, maar is wel gekozen voor kleinere woningtypes aan dat hofje. Ook is de bestaande haag aan De Beekse Tuin specifiek tot 'Groen' bestemd. Ten gevolge van met name de keuze voor een andere verkaveling is het aantal woningen in het nieuwe plan wel verhoogd van acht naar elf woningen. Omdat bij het aangepaste ontwerpbestemmingsplan het aantal te realiseren woningen is verhoogd naar elf woningen, is met de projectontwikkelaar een aanvulling op de oorspronkelijke overeenkomst overeengekomen.

Beeldkwaliteitsplan

Om het gewenste ambitieniveau voor de nieuwe woningen en zijn omgeving daadwerkelijk te kunnen realiseren is separaat aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dat plan zijn richtlijnen opgenomen over uitstraling en architectuur voor zowel de nieuw te bouwen woningen als de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

Huidige stand van zaken

Voor de realisering van het plan dient deze projectontwikkelaar nog de beschikking te krijgen over een strook grond die in eigendom is van de Vereniging van Eigenaren (VvE) Pinetum.

De stand van zaken voor dit moment is dat de ontwikkelaar met het bestuur van de VvE tot zaken probeert te komen. Als dat uiteindelijk niet gaat lukken, zal een onteigeningstraject moeten worden ingezet.

4. Wat willen we bereiken?

Vaststellen bestemmingsplan De Beekse Tuin.

Hiermee wordt het planologisch-juridisch kader geboden voor de te verlenen omgevingsvergunningen.

5. Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan 'De Beekse Tuin' **[PM gewijzigd]** vast te stellen.

6. Wat mag het kosten?

Het gaat hier om een private ontwikkeling. Ter dekking van (mogelijke) kosten voor de gemeente zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt die zijn neergelegd in een anterieure ontwikkelovereenkomst en een aanvulling daarop en in een planschadeverhaalovereenkomst. Om die reden hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7. Kanttekeningen/risico's

A. Bestemmingsplan

Ingevolge het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht dient een ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd te worden. Binnen die periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

B. Financiën

Door middel van de getekende anterieure ontwikkelovereenkomst en de aanvulling daarop en de planschadeverhaalovereenkomst komen de financiële risico's voor rekening van de ontwikkelaar.

C. Verwerving

Als de projectontwikkelaar niet tot overeenstemming kan komen met de VvE Pinetum over de minnelijke verwerving van benodigde grond, zal uiteindelijk een onteigeningsprocedure doorlopen dienen te worden.

Er moet dan wel eerst een onherroepelijk bestemmingsplan zijn. Als ook de gemeente er niet in slaagt gronden langs minnelijke weg te verwerven, kan de raad opvolgend een besluit nemen tot een verzoek om onteigening bij de Kroon.

8. Tijdslimiet besluitvorming

Artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verklaart de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) op de voorbereiding van het bestemmingsplan van toepassing (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn mag een ieder zienswijzen indienen.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder e Wro beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelgging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

9. Integrale veiligheid

Niet van toepassing.

10. Overleg en inspraak

Bij het voorliggende bestemmingsplan gaat het om een aanpassing van het in 2009 al eens ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is er geen sprake meer van een verplichting tot inspraak. Gelet daarop hebben wij op 14 april 2009 besloten om geen formele inspraak te voeren. Bij de nieuwe terinzagelegging van het aangepaste ontwerpbestemmingsplan is op dat besluit voort geborduurd.

Van de zijde van provincie, waterschap en inspectie zijn over de voorgenomen ontwikkeling geen opmerkingen gemaakt.

Naar aanleiding van de tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen heeft overleg met partijen plaatsgevonden. Dat overleg heeft niet kunnen leiden tot een voor alle partijen aanvaardbaar plan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2010 tot en met 2010.

Hierbij zijn de volgende zienswijzen ingediend:

[PM]

10. Communicatie

In eerste instantie heeft de ontwikkelaar over de voorgenomen ontwikkeling contact gezocht met omwonenden. Dit contact liep via het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Pinetum. In een latere fase heeft de gemeente daarin ook een rol genomen en is medio juli 2009 ook een informatieavond gehouden.

11. Samenwerking andere gemeenten

Niet van toepassing.

12. Voortgangsrapportage

Niet van toepassing.

13. Alternatieven

Niet van toepassing.

14. Bijlage

Bestemmingsplan 'De Beekse Tuin' (concept vastgesteld plan).

16. Ter inzage gelegde stukken

- Het ontwerpbestemmingsplan. Zie www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Het concept vastgesteld plan 'De Beekse Tuin'.

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris, de burgemeester,

drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers mr. W.R. Ligtoet

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'De Beekse Tuin'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van [PM] 2010;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan 'De Beekse Tuin', ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van [PM] 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar is geweest via de website www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat gedurende deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn ingebracht en dat voor de behandeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen', welke nota geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

BESLUIT:

- I. het bestemmingsplan 'De Beekse Tuin' [PM gewijzigd] vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden (Grontmij, [PM] 2010);
- II. dat de vaststelling van een exploitatieplan in verband met dit bestemmingsplan niet nodig is in verband met een met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst;
- III. het beeldkwaliteitsplan De Beekse Tuin vast te stellen als aanvulling op en nadere uitwerking van de welstandscriteria die ter plaatse gelden op grond van de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van [PM] 2010.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

drs. H.A.J.P. Duijmelinck

mr. W.R. Ligtoet