



RAADSVOORSTEL	
Datum raadsvergadering:	21 februari 2019
Datum B&W-besluit:	15 januari 2019
Afdeling:	Ontwikkeling & Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2018.25909

Onderwerp

Bestemmingsplan Luistruik 2018 en beeldkwaliteitsplan Luistruik fase 2b, principe stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit - Wonen in weelde.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Luistruik 2018' gewijzigd vaststellen overeenkomstig de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Luistruik 2018' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenLuistruik-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding die wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Luistruik fase 2b, principe stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit - Wonen in weelde' ongewijzigd vaststellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota;
3. Besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Luistruik 2018';
4. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing verklaren op het bestemmingsplan 'Luistruik 2018'.

Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Luistruik 2018' wordt de laatste fase van de herontwikkeling van het voormalige sportcomplex De Luistruik vastgelegd. In die laatste fase worden maximaal 137 woningen gebouwd. Tevens worden de eerdere in het gebied gebouwde woningen en appartementen in het bestemmingsplan meegenomen. Daarmee wordt voor het totale gebied voorzien in één bestemmingsplan.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het voormalige sportcomplex Luistruik is steeds geweest dat het gebied het karakter zou krijgen van een park waarin groen (inclusief de in het gebied al aanwezige bomen) een belangrijke rol speelt. Omdat de planontwikkeling gefaseerd heeft plaatsgevonden is daarbij wel steeds per nog te realiseren fase afstemming gezocht met de werkelijke marktbehoefte zodat op die manier per fase voor de juiste doelgroep kon/kan worden gebouwd. Dat heeft er toe geleid dat de oorspronkelijke verhouding tussen te bouwen



appartementen en grondgebonden woningen gaandeweg is veranderd. Anders dan in de eerste plannen werd voorzien is het aandeel te bouwen grondgebonden woningen groter geworden.

Bij veranderingen ten opzichte van de eerdere plannen is er wel altijd oog en aandacht voor de al gerealiseerde bebouwing en het oorspronkelijke idee voor het gebied geweest. Dus was ook voor de nog te realiseren fase het uitgangspunt om Luistruik het karakter te laten krijgen van een park waarin groen een belangrijke rol speelt.

Om die reden is aan de ontwikkelaar ook de verplichting opgelegd tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. In dat beeldkwaliteitsplan zijn bijvoorbeeld verplichtingen vastgelegd over de inrichting van de openbare ruimte (waardevolle bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd en ingepast in de bebouwingsstructuur), zichtlijnen richting de toren van de Clemenskerk en architectuur en massa van de nog te realiseren bebouwing.

Zoals te doen gebruikelijk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is zowel het bestemmingsplan alsook het beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit heeft ten aanzien van beide plannen (Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan) positief geadviseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 10 oktober 2018 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn er 9 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Voor de inhoudelijke argumenten daarover wordt verwezen naar bijgevoegde nota van zienswijzen.

Omdat voor 30 nog te bouwen woningen de voorkeurswaarde van L_{den} 48 dB wordt overschreden dient een ontheffing hogere grenswaarden verleend te worden. Het college heeft in de vergadering van 15 januari 2019 deze ontheffing verleend.

Wat willen we bereiken

De bouw van maximaal 137 woningen/appartementen in het plan Luistruik en een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied van het voormalige sportcomplex De Luistruik.

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Overlegreactie Waterschap De Dommel geeft aanleiding tot ambtshalve aanpassing.

In bijgevoegde nota van zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan behandeld. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Door Waterschap De Dommel is per brief van 20 november 2018 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan maar is wel verzocht om een in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting ambtshalve te wijzigen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Voor de inhoudelijke motivering wordt hier verwezen naar de nota van zienswijzen.



1.2 Omdat het verkavelingsplan nog niet definitief is bestaat behoefte aan een flexibel bestemmingsplan voor het gehele gebied.

Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt voor het gehele gebied van het voormalige sportcomplex De Luistruik een ruimtelijk kader gecreëerd. Zowel voor de al eerder gerealiseerde woningen alsook voor de nog te bouwen woningen in de laatste fase. Omdat het verkavelingsplan nog niet definitief is, is het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk gemaakt.

In het gelijktijdig met het bestemmingsplan opgestelde beeldkwaliteitsplan zijn een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen. In verband daarmee zijn op de verbeelding een aantal waardevolle, behoudenswaardige bomen vastgelegd. Ook is het exacte tracé van de ontsluitingsweg niet expliciet vastgelegd zodat daar, indien nodig voor het behoud van de waardevolle bomen, nog mee kan worden geschoven.

1.3 De met het bestemmingsplan nog mogelijk gemaakte 137 woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De in het gebied De Luistruik op grond van het bestemmingsplan Luistruik 2018 nog te realiseren woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma (vereenvoudigde matrix plancapaciteit woningen van 29 mei 2018) en zijn ook opgenomen in de prognose van de provincie Noord-Brabant.

2.1 Het gemeentelijk welstandsbeleid dient actueel gehouden te worden.

In het gelijktijdig met het bestemmingsplan opgestelde beeldkwaliteitsplan zijn naast een aantal ruimtelijke randvoorwaarden ook randvoorwaarden opgenomen over de architectuur van de nog te bouwen woningen/appartementen en de inrichting van het openbare gebied. Om het mogelijk te maken dat deze als toetsingskader kunnen worden gebruikt dient het beeldkwaliteitsplan onderdeel te worden van de gemeentelijke welstandsnota.

3.1 Omdat in de met de ontwikkelaar afgesloten samenwerkingsovereenkomst financiële afspraken zijn vastgelegd hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst en allonges I, II en III afgesloten. In die overeenkomst(en) zijn o.a. ook de financiële afspraken vastgelegd. Daardoor vervalt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Naast financiële afspraken zijn partijen ook het te realiseren woningbouwprogramma overeengekomen.

4.1 Toepassing Crisis- en Herstelwet maakt versnelde ontwikkeling mogelijk.

De Crisis- en herstelwet is bedoeld voor een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten. In artikel 3.1 van bijlage I van deze wet 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.

Dat betekent dat deze wet hier dus van toepassing is. Door toepassing van de wet wordt het beroepsrecht beperkt en worden striktere eisen aan de beroepschriften gesteld. Tevens doet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 maanden uitspraak als er beroep wordt ingesteld.

De toepassing van de Crisis- en Herstelwet dient in het vaststellingsbesluit benoemd te worden.



Kantttekeningen

1.1 In brief/Brochure 'Luistruik 2003-2018' wordt gewezen op ontstaansgeschiedenis en wordt gevraagd om daar bij besluitvorming rekening mee te houden.

Door een van de indieners van een zienswijze is bij brief van 6 december 2018 de brochure 'Luistruik 2003-2018' aangeboden. In deze brochure wordt de ontstaansgeschiedenis van Park Luistruik samengevat en wordt aan het college en de raad gevraagd om daar bij de besluitvorming rekening mee te houden. De inhoud van deze brochure geeft geen aanleiding om tot andere overwegingen te komen dan in de nota van zienswijzen is aangegeven.

2.1 Omdat het verkavelingsplan nog niet definitief is zal dat te zijner tijd nog aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit moeten worden voorgelegd.

Het stedenbouwkundige verkavelingsplan voor de laatste fase van de planontwikkeling is nog niet helemaal definitief. In het door het Team Ruimtelijke Kwaliteit geaccordeerde beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen aan de hand waarvan het definitieve verkavelingsplan zal worden getoetst. Daarbij zal het Team Ruimtelijke Kwaliteit weer worden ingeschakeld.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

In verband met de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken dient het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 21 februari 2019 vastgesteld te worden.

Communicatie

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden na vaststelling ter inzage gelegd. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd.

Wat mag het kosten

Het bestemmingsplan 'Luistruik 2018' en het beeldkwaliteitsplan zijn in opdracht van en voor rekening van de ontwikkelaar opgesteld. In de ambtelijke inzet die nodig is om het bestemmingsplan vast te laten stellen is voorzien in de gemeentelijke grondexploitatie.

Financieel toezicht op grond van artikel 21 van de Wet algemene regels herindeling.

Dit voorstel hoeft niet voorgelegd te worden aan de provincie en de gemeente Eindhoven in het kader van financieel toezicht.

Evaluatie

Niet van toepassing.



Bijlagen

Document	Corsa
Brief van Waterschap De Dommel	2019.00381
Nota van zienswijzen bestemmingsplan Luistruik 2018	2019.00400
Brief/brochure 'Luistruik 2003-2018'	2018.25155
Bestemmingsplan Luistruik 2018, toelichting en regels	2018.19433
Bestemmingsplan Luistruik 2018, verbeelding	2018.19438
Beeldkwaliteitsplan 'Luistruik fase 2b, principe stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit - Wonen in weelde'	2018.19437

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Bestemmingsplan Luistruik 2018 en beeldkwaliteitsplan Luistruik fase 2b, principe stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit - Wonen in weelde.

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 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 'Luistruik 2018' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de 'nota van zienswijzen bestemmingsplan Luistruik 2018' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenLuistruik-D001 en de daarbij behorende bestanden en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding die wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Luistruik fase 2b, principe stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit - Wonen in weelde' ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota;
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Luistruik 2018';
4. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Luistruik 2018'

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 februari 2019

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA