

Datum raadsvergadering:	19 december 2013
Datum B&W-besluit:	19 november 2013, 3 december 2013 en 10 december 2013
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	G. Andriessen
Telefoonnummer:	(040) 2631 648
Portefeuillehouder:	Wijnands
Corsanummer:	2013.19666

Raadsvoorstel bestemmingsplan Oude Landen 2013

Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' van 3 december 2013;
2. Het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenOudeLand2013-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit, waarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:
 - Het wijzigen van de redactie van artikel 7.6.1, teneinde de mogelijkheid te bieden om alle bouwlagen te mogen gebruiken ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening.
 - Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Groen te bestemmen tot Kantoor en vice versa, teneinde de vorm van bestemmingsvlakken met de bestemming Kantoor te wijzigen zonder deze in oppervlakte te vergroten.
 - De verbeelding en artikel 7.2.2 onder b worden aangepast, teneinde te verduidelijken dat met 'oppervlakte' de bruto oppervlakte wordt bedoeld.
 - Artikel 17.2 wordt aangepast in verband met de regels bij dakkapellen.
 - Artikel 5.4.1 en 11.4 worden aangevuld met het maximaal toegestane bezoekersaantal bij evenementen. Tevens wordt hierbij de toelichting aangevuld.
 - Artikel 4.2.3 voor wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak.
 - Wijziging van de verbeelding om een bestaande stallingsruimte aan de Pastoorsmast 3 en een bestaande zoutopslag aan de Pastoorsmast 1 in het bestemmingsplan op te nemen.
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013'.

1. Aanleiding en centrale vraag

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen zijn in de voorbije jaren voor vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Nuenen nieuwe bestemmingsplannen op- en vastgesteld. Actualisatie van bestemmingsplannen is een continu proces. Het huidige bestemmingsplan Oude Landen is op dit moment het eerste bestemmingsplan dat weer toe is aan actualisatie. Gezien de ruimtelijke verbondenheid met het plangebied van de wijk Boschhoeve is het bestemmingsplan Boschhoeve, hoewel dit bestemmingsplan pas 4 jaar geleden is vastgesteld, ook meegenomen in de bestuursopdracht tot actualisatie van bestemmingsplan Oude Landen.

Geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen

Het nieuwe bestemmingsplan Oude Landen 2013 betreft een conserverend (beheersmatig) bestemmingsplan. Alle inmiddels bestaande ontwikkelingen, zoals de accommodatie van de voetbalclub RKSV, de scouting, de Brede School Oude Landen, etc. zijn opgenomen in het plan.



Annagilde ter plaatse voldoende ruimte te bieden voor een qua omvang adequate accommodatie. In verband hiermee wordt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan gebouwen vastgelegd op 250 m².

2. Pastoorsmast 18

Voor het chronologisch verloop van gebeurtenissen rondom dit perceel wordt verwezen naar de bijlage.

Bouwvergunningen

In 1986 is een bouwvergunning afgegeven voor de herbouw van de vakantiewoning, die door brand was verwoest. Vervolgens is in 1992 een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de woning, waardoor permanente bewoning mogelijk werd gemaakt. Echter in zowel 1986 als in 1992 is hiervoor geen toestemming gevraagd aan Gedeputeerde Staten. De bouwvergunningen zijn wel onherroepelijk. Op dit moment wordt de woning bewoond door een beheerder. Deze bewoning is conform vergunning uit 1992. De gronden waarop de permanente woning is gesitueerd, liggen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1974 en zijn hierin bestemd tot Bosgebied A.

Actualisatie 2002

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Oude Landen uit 2002 heeft de gemeente een positieve bestemming opgenomen voor de op dat moment aanwezige permanente en vergunde woning. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan deze permanente woonbestemming. Daarmee bleef de bestemming Bosgebied A uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1974 gelden.

Actualisatie 2013

Het perceel aan de Pastoorsmast 18 ligt in het gebied waarvoor op dit moment, vanwege het verlopen van de 10-jaren-termijn, het bestemmingsplan moet worden geactualiseerd. Vanwege het feit dat Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden aan de permanente woonbestemming in bestemmingsplan Oude Landen uit 2002, geldt specifiek voor het perceel Pastoorsmast 18 dat het gaat om actualisatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1974.

Bij de nu voorliggende afweging is de besluitvorming bij het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en Buitengebied 2^e herziening en de provinciale Verordening Ruimte als leidraad genomen. In de Verordening Ruimte is het perceel aangemerkt als ecologische hoofdstructuur. De provincie acht het in de Verordening Ruimte aanvaardbaar dat, zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit blijven behouden door deze positief te bestemmen. Uit overleg met de provincie kan worden geconcludeerd dat de provincie van mening is dat de ecologische hoofdstructuur op het onderhavige perceel niet is gerealiseerd. Conform provinciaal beleid wordt nu voorgesteld om de gronden waarop de woning is gesitueerd te bestemmen als Bos met aanduiding recreatiewoning.

Het pand is gelegen in een bestaand bosgebied, de realisatie van de EHS zou betekenen dat het pand dient te worden gesloopt en er ter plaatse bos dient te worden aangeplant. Aangezien het pand met bouwvergunning is gerealiseerd dient aan Gedeputeerde Staten het verzoek te worden gedaan om de EHS aanduiding op het pand te wijzigen in Groenblauwe Mantel zoals is gebeurd bij meerdere panden in bosgebieden. Een dergelijk verzoek verloopt via een separate procedure. Realisatie van EHS is een taak van het Rijk en de provincie. Mocht de provincie de EHS op het onderhavige perceel willen realiseren, dan zouden zij moeten overgaan tot aankoop.

Hoe verder

Na vaststelling van het bestemmingsplan Oude Landen 2013 kan het college overgaan tot het zoeken van passend gebruik dat in overeenstemming is met de bestemming Bos met aanduiding recreatiewoning, danwel overgaan tot verkoop.



3. Evenementen

Binnen het plangebied zijn 2 terreinen gelegen, waar onder voorwaarden een beperkt aantal keer per jaar evenementen kunnen plaatsvinden. Dit betreft het parkeerterrein bij het sportpark en het braakliggende terrein aan de Pastoorsmast, tegenover genoemd parkeerterrein. De terreinen hebben een wisselwerking qua evenementen. In het ene geval vindt het evenement plaats op het parkeerterrein en het bijbehorende parkeren op het braakliggende terrein, in het andere geval vice versa. Evenementen die jaarlijks op de beide terreinen plaats kunnen vinden zijn vlooiën- en rommelmarkten, antiek-, huishoud- en computerbeurzen, theater- en circusvoorstellingen, festivals en tentoonstellingen en vergelijkbare culturele en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Het betreft evenementen die te klein zijn voor Landgoed Gulbergen en ook weer niet geschikt zijn om in het centrum van Nuenen te organiseren. Bij de evenementen is in een aantal gevallen ook sprake van overnachtingen (circusexploitanten, kermisexploitanten tijdens Nuenen kermis, uitwijkmogelijkheid bij te weinig slaapaccommodatie in het nabij gelegen scoutinggebouw). Naast beide genoemde evenemententerreinen bestaat ook de mogelijkheid om op het sportpark, binnen de daar mogelijk in de toekomst nog te realiseren sporthal, evenementen te organiseren.

4. Manege

Aan de Beekstraat 48 is een manege gevestigd. Deze manege bestaat uit een tweetal binnenrijhallen, buitenrijbaan, longeerbaan, stalling, wasplaats, foyer/kantine, meerdere paddocks en poetsplaatsen. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de behoefte van de eigenaar om logies mogelijk te maken voor bij de manege werkzame stagiaires, grooms e.d. en in een fysieke koppeling tussen de 2 rijhallen.

5. BSO

Voetbalclub RKSv heeft enige jaren terug aangegeven behoefte te hebben om BSO-activiteiten te ontplooiën. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt BSO activiteiten mogelijk in de voetbalaccommodatie.

6. Kantoorlocaties

In het Ruimtebalansproject Boschhoeve zijn 3 kantoorlocaties opgenomen, maar nog niet gerealiseerd. In eerste instantie was de bedoeling om de kantoren zonder dan wel met een beperkte baliefunctie toe te staan. Met het oog op de ligging nabij Nuenen-Oost wordt middels vrijstelling de mogelijkheid geboden om wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen te vestigen. Tot op heden heeft geen enkel bedrijf het initiatief genomen om zich ter plaatse te vestigen. Hieraan ligt mede de veranderende vraag van de markt ten grondslag. Derhalve is de voorliggende actualisatie aangegrepen om verruiming van de gebruiksmogelijkheden te introduceren. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid van het college opgenomen in het bestemmingsplan. Bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid moet het college een belangenafweging maken alvorens zij kan overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning. De verruiming wordt met name gezocht in een beperkte aanpassing door verbreding van de publieksfunctie en het schrappen van de wijkgerichtheid. Door de verruiming wordt ook de vestiging van praktijkruimtes en lichte horecavoorzieningen als een cafetaria of lunchroom mogelijk. Om beter op de wensen vanuit de markt te kunnen inspelen heeft de ontwikkelaar Bouwbedrijf Van Gerven laten weten over de mogelijkheid te willen beschikken om de vorm van de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Kantoor' te kunnen (laten) wijzigen, zonder vergroting van het oppervlak van deze bestemmingsvlakken. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid kan worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013'. In dergelijke gevallen is het gewenst om met partijen aanvullende afspraken te maken omtrent deze op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Op 12 november 2013 is de 'Allonge I behorende bij de anterieure c.q. realisatieovereenkomst / planschadeverhaalovereenkomst Ontwikkeling terrein



Boschhoeve Nuenen van 7 december 2009 (2013.12485) door Bouwbedrijf Van Gerven ondertekend. In deze allonge is onder meer overeengekomen dat

- a. Van de zijde van de Gemeente geen sprake zal zijn van wanprestatie, indien haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid de gemeente ertoe dwingt bezwaren van derden te honoreren, rechtshandelingen na te laten en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, die niet in het voordeel zijn van inhoud, aard en/of strekking van de overeenkomst.
- b. Tegemoetkomingen in planschade in verband met deze wijzigingsbevoegdheid door de Ontwikkelaar c.q. zijn rechtsopvolger(s) volledig worden vergoed aan de Gemeente, inclusief de in verband hiermee te vergoeden wettelijke rente.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Landen 2013' heeft ingevolge artikel 3.4 Awb en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 september 2013 ter inzage gelegen. Binnen de periode van de ter inzage legging is één mondelinge zienswijze ingediend, waardoor deze zienswijze ontvankelijk is. Direct na de ter inzage legging is een schriftelijke zienswijze ingekomen ter bevestiging van de mondeling ingediende zienswijze. Vanwege de mondelinge contacten heeft er geen (ambtelijke) hoorzitting plaatsgevonden.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' is inhoudelijk ingegaan op de zienswijze.

Voorgesteld wordt, het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- Het wijzigen van de redactie van artikel 7.6.1, teneinde de mogelijkheid te bieden om alle bouwlagen te mogen gebruiken ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening.
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Groen te bestemmen tot Kantoor en vice versa, teneinde de vorm van bestemmingsvlakken met de bestemming Kantoor te wijzigen zonder deze in oppervlakte te vergroten.

Verwezen wordt verder naar de 'Nota van zienswijzen'.

Daarnaast is in de Nota van zienswijzen nog een tabel opgenomen met enkele ambtshalve aanpassingen.

- De verbeelding en artikel 7.2.2 onder b worden aangepast, teneinde te verduidelijken dat met 'oppervlakte' de bruto oppervlakte wordt bedoeld.
- Artikel 17.2 wordt aangepast in verband met de regels bij dakkapellen.
- Artikel 5.4.1 en 11.4 worden aangevuld met het maximaal toegestane bezoekersaantal bij evenementen. Tevens wordt hierbij de toelichting aangevuld.
- Artikel 4.2.3 voor wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak.
- Wijziging van de verbeelding om een bestaande stallingsruimte aan de Pastoorsmast 3 en een bestaande zoutopslag aan de Pastoorsmast 1 in het bestemmingsplan op te nemen.*

*Bij controle door de ambtelijke dienst met behulp van een nieuw protocol is gebleken dat door het stedenbouwkundig adviesbureau een tekenfout was gemaakt. Deze fout dient bij de vaststelling ambtshalve te worden hersteld via gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Bestuurlijke kaders

- Structuurvisie gemeente Nuenen c.a.;
- Bestuursopdracht college tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrum;
- Wet ruimtelijke ordening en;
- Algemene wet bestuursrecht.

3. Wat willen we bereiken?

Een actueel en digitaal bestemmingsplan voor het gebied Oude Landen en Boschhoeve.



4. Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan "Oude Landen 2013" gewijzigd vaststellen.

5. Wat mag het kosten?

Het gaat om een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Aan de realisering daarvan zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

6. Kanttekeningen/risico's

Na (gewijzigde) vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld staat tegen dat besluit niet alleen beroep open voor de indieners van zienswijzen. Iedere belanghebbende die bezwaren heeft tegen de wijzigingen kan ook beroep instellen.

Bij gewijzigde vaststelling moet het bestemmingsplan voordat het bekend wordt gemaakt, eerst aan Gedeputeerde Staten worden toegezonden. Zij heeft de mogelijkheid op de gewijzigde onderdelen een reactieve aanwijzing te geven. Beroep kan worden ingesteld 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 afloopt. Beroep schort de inwerkingtreding niet; wel een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

7. Tijdslimiet besluitvorming

Formeel moet de raad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een beslissing nemen over de vaststelling van een bestemmingsplan. Het gaat hierbij echter om een termijn van orde, niet om een fatale termijn na het verloop waarvan de raad niet meer bevoegd zou zijn tot vaststelling van het bestemmingsplan.

8. Integrale veiligheid

Niet van toepassing.

9. Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is onderworpen aan inspraak en overleg. De resultaten daarvan zijn in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

10. Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan (digitaal) ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om daartegen beroep in te dienen. Indieners van zienswijzen zullen hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Daarnaast wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in Rond de Linde en de Staatscourant.

11. Samenwerking andere gemeenten

Niet van toepassing.

12. Voortgangsrapportage

Niet van toepassing.

13. Alternatieven

Besluiten om bestemmingsplan niet of ongewijzigd vast te stellen.

14. Bijlagen

Bijlage 'chronologische opsomming belangrijkste gebeurtenissen rondom perceel Pastoorsmast 18' (Corsanummer : 2013.22536)



15. Ter inzage gelegde stukken

- Concept vast te stellen bestemmingsplan "Oude Landen 2013" van Tonnaer Adviseurs;
- Ingediende zienswijze Bouwbedrijf Van Gerven;
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Oude Landen 2013, 3 december 2013.

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. P.T.O. van Laarhoven-Rovers

M.J. Houben MBA



Onderwerp

bestemmingsplan Oude Landen 2013

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 december 2013;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Landen 2013', ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 13 september 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn één schriftelijke zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan is ingediend en dat er geen mondelinge zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijze zijn ingebracht binnen de daarvoor in de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn, zodat deze ontvankelijk zijn;

dat voor een inhoudelijke beoordeling van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' van 3 december 2013, welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat er aanleiding bestaat als gevolg van de ingekomen zienswijze en ten behoeve van ambtshalve aanpassingen, het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, dit overeenkomstig voormelde 'Nota van zienswijzen';

dat met het plan geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan;

dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- I. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' van 3 december 2013;
- II. het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenOudeLand2013-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit, waarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:
 - Het wijzigen van de redactie van artikel 7.6.1, teneinde de mogelijkheid te bieden om alle bouwlagen te mogen gebruiken ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening.
 - Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Groen te bestemmen tot Kantoor en vice versa, teneinde de vorm van bestemmingsvlakken met de bestemming Kantoor te wijzigen zonder deze in oppervlakte te vergroten.
 - De verbeelding en artikel 7.2.2 onder b worden aangepast, teneinde te verduidelijken dat met 'oppervlakte' de bruto oppervlakte wordt bedoeld.
 - Artikel 17.2 wordt aangepast in verband met de regels bij dakkapellen.



- Artikel 5.4.1 en 11.4 worden aangevuld met het maximaal toegestane bezoekersaantal bij evenementen. Tevens wordt hierbij de toelichting aangevuld.
 - Artikel 4.2.3 voor wat betreft de bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak.
 - Wijziging van de verbeelding om een bestaande stallingsruimte aan de Pastoorsmast 3 en een bestaande zoutopslag aan de Pastoorsmast 1 in het bestemmingsplan op te nemen.
- III. dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 december 2013

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA

