

Bijlage 33: Wijzigingen herstelbesluit Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'

1. Inleiding

Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad van Nuenen het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' gewijzigd vastgesteld. In het plangebied van dit Chw-bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de bouw en het gebruik van 1.505 nieuwbouwwoningen, waarvan een deel de afgelopen jaren (op basis van een eerder bestemmingsplan) reeds ontwikkeld is en gebruikt wordt. Tegen het vaststellingsbesluit is door een aantal partijen beroep ingesteld. Drie beroepsgronden die in één of meerdere van deze beroepen worden aangedragen leiden tot de noodzaak dit zogenoemde herstelbesluit voor te bereiden teneinde de planologisch-juridische regeling voor Nuenen West in lijn te brengen met deze drie beroepsgronden. In de navolgende paragrafen wordt toegelicht hoe deze wijzigingen vorm zijn gegeven.

Alvorens ingegaan wordt op de drie wijzigingen die met dit herstelbesluit aangebracht worden in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' en de beleidsregels 'Chw-bestemmingsplan Herijking Nuenen West' wordt kort ingegaan op de gevolgen van dit herstelbesluit voor de toetsing aan het relevante beleid en de omgevingsaspecten zoals die opgenomen zijn in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'. De meest recente toetsing aan dit beleid en de omgevingsaspecten dateert uit 2021 en is daarmee nog actueel. Er is in die periode geen nieuw rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid of gemeentelijk beleid vastgesteld dat vraagt om een herziening van (delen van) dit Chw-bestemmingsplan op basis van dit beleid. Ook ten aanzien van de omgevingsaspecten geldt dat de uitgangspunten voor die toetsing nog actueel zijn.

2. Beleidsregels

In een aantal beroepschriften wordt aangevoerd dat het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' door verwijzingen naar beleidsregels in de planregels in strijd is met de rechtszekerheid. Het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' is een Chw-bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Op grond van artikel 7c, zesde lid kunnen in een dergelijk Chw-bestemmingsplan regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels bepaalde bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Van deze mogelijkheid is in voornoemd Chw-bestemmingsplan gebruik gemaakt. De regels van het Chw-bestemmingsplan bevatten dynamische verwijzingen naar één van de volgende beleidsregels:

- 'stedenbouwkundige kwaliteit';
- 'kwalitatief woningprogramma';
- 'kleinschalige andere functies';
- 'parkeren';
- 'water';
- 'landschap, ecologie en biodiversiteit';
- 'bedrijfsmilieuhinder'.

Het werken met (dynamische) verwijzingen naar beleidsregels is op zichzelf niet in strijd met de rechtszekerheid. Deze wijzigingen bestaan uit het verplaatsen van bepalingen uit de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' en 'kwalitatief woningprogramma' naar de regels van het Chw-bestemmingsplan alsmede uit het verduidelijken van de voorwaarden in de beleidsregels 'kleinschalige andere functies', en 'water'. Tevens is in de regels van het Chw-bestemmingsplan duidelijker gemaakt wanneer voldaan wordt aan het bepaalde in de beleidsregels 'parkeren' en 'landschap, ecologie en biodiversiteit'.

Planaanpassingen

Een dynamische verwijzing betekent dat bij de beslissing over de aanvraag om een omgevingsvergunning toetsing plaatsvindt aan de beleidsregels zoals die gelden op het moment dat de aanvraag gedaan wordt. Het werken met dynamische verwijzingen is op zichzelf niet in strijd met de rechtszekerheid. Evenwel is na bestudering van de beroepschriften die betrekking hebben op de beleidsregels besloten wijzigingen door te voeren om de rechtszekerheid te vergroten. Het gaat dan om de volgende planaanpassingen:

1. De beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' zoals deze op 29 april 2021 vastgesteld werd, bevatte voorwaarden voor de woningdichtheden, bouwhoogten, (afstand van bebouwing tot)

rooilijnen, diepte van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen. Met dit herstelbesluit zijn deze voorwaarden uit de beleidsregel geschrapd en opgenomen in de regels van het Chw-bestemmingsplan. Waar nodig laten nieuwe aanduidingen op de verbeelding zien waar bijvoorbeeld de regels over het bouwen in een bepaalde dichtheid van toepassing zijn. Door de voornoemde onderwerpen vast te leggen in de regels van het Chw-bestemmingsplan wordt de rechtszekerheid vergroot omdat het wijzigen van de inhoud van het Chw-bestemmingsplan met meer procedurele waarborgen omkleed is dan het wijzigen van beleidsregels. De op 29 april 2021 vastgestelde beleidsregel stelde ook voorwaarden aan de kapvorm en oriëntatie van gebouwen alsmede over de ontwikkeling van landelijke ensembles (een in het plangebied gelegen woonmilieu dat de overgang van Nuenen West naar het Dommeldal vormt). Om enige ontwerpvrijheid te bieden en omdat deze voorwaarden niets zeggen over het volume, locatie of dichtheid van bebouwing en derhalve een beperkt effect hebben op de wijze waarop het plangebied ontwikkeld en ingevuld wordt, zijn deze voorwaarden behouden in de beleidsregel.

2. Net als dat stedenbouwkundige voorwaarden verplaatst zijn van de beleidsregels naar het Chw-bestemmingsplan zijn ook de voorwaarden zoals die vervat waren in de beleidsregel 'kwalitatief woningprogramma' verplaatst naar de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Het Besluit ruimtelijke ordening staat het niet toe om regels omtrent de aantallen vrijesectorwoning en zorgwoningen op te nemen in een Chw-bestemmingsplan. Deze regels zijn derhalve behouden in de beleidsregel 'kwalitatief woningprogramma'. De op 29 april 2021 vastgestelde beleidsregel bevatte voorwaarden over aantallen sociale koop- en huurwoningen én de beleidsregel bevatte voorwaarden over het aantal kavels dat bestemd is voor particulier opdrachtgeverschap. Deze aantallen (uitgedrukt als percentages) konden wel opgenomen worden in een Chw-bestemmingsplan. Uit het oogpunt van rechtszekerheid zijn de voorwaarden, zoals die vervat waren in de beleidsregel, derhalve vertaald naar de regels van het Chw-bestemmingsplan.
3. In de beleidsregel 'kleinschalige andere functies' is de normstelling aangepast teneinde duidelijker te maken wanneer er op grond van deze beleidsregel sprake is van een evenredige verdeling van kleinschalige andere functies. Deze verduidelijking heeft niet geleid tot het wijzigen van voorwaarden ten opzichte van de op 29 april 2021 vastgestelde voorwaarden en deze verduidelijking heeft niet geleid tot de introductie van nieuwe voorwaarden.
4. In de beleidsregel 'water' is de normstelling aangepast teneinde duidelijker te maken wanneer er op grond van deze beleidsregel sprake is van voldoende watercompensatie. Deze verduidelijking heeft niet geleid tot het wijzigen van voorwaarden ten opzichte van de op 29 april 2021 vastgestelde voorwaarden en deze verduidelijking heeft niet geleid tot de introductie van nieuwe voorwaarden.
5. In lijn met punten 3 en 4 is in de regels van het Chw-bestemmingsplan expliciet verwoord wat de open norm is die door de beleidsregels uitgelegd wordt met behulp van voorwaarden. Deze wijziging is redactioneel van aard en overal doorgevoerd waar de regels van het Chw-bestemmingsplan verwijzen naar de beleidsregels. Inhoudelijk heeft niet dit geleid tot een andere toetsing aan de beleidsregels dan met het Chw-bestemmingsplan en de beleidsregels zoals die op 29 april 2021 vastgesteld zijn is beoogd.

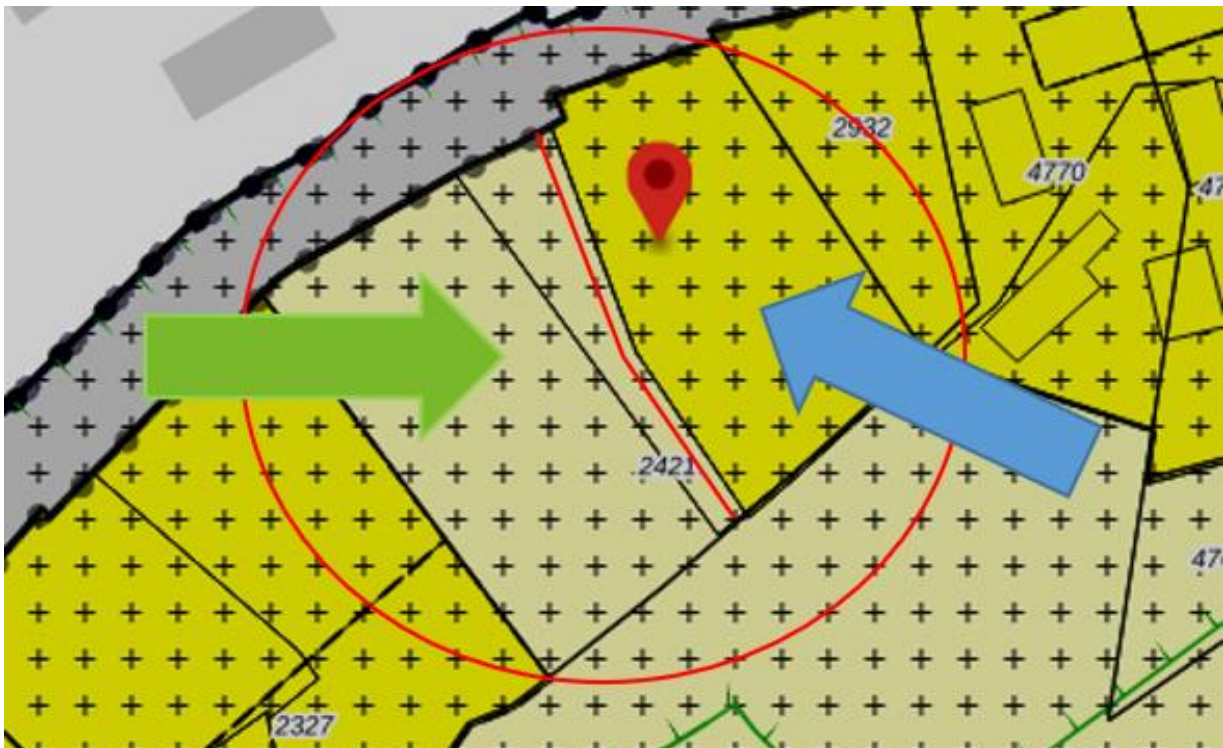
Conclusie

Delen van de beleidsregels worden overgezet naar de regels van het Chw-bestemmingsplan. De verschuivingen hebben geen invloed op de inhoud van het voornemen tot woningbouw in Nuenen West. Er was immers al voorzien in het stellen van de nodige voorwaarden, alleen wordt nu de plek waar de voorwaarden gesteld worden anders. De verschuiving van de voorwaarden uit de beleidsregels naar de regels leidt daarmee niet tot het moeten uitvoeren van nader onderzoek.

3. Wijziging bestemmingsgrens Boord 29

Voor het perceel Boord 29 (gelegen in het noorden van het plangebied) is een beroep ingesteld. Het beroep betreft de bestemmingsgrens die ten westen is gelegen van de woning Boord 29. Over deze grens is in het ontwerp-Chw-bestemmingsplan een zienswijze ingediend waarin door de indiener aangegeven is dat de bestemmingsgrenzen te weinig afstand hielden tot diens woning. In reactie op deze zienswijze is door het bevoegd gezag aangegeven dat een verruiming van de westelijke bestemmingsgrens tot de gevel van de bestaande woning mogelijk is tot maximaal 5 meter. Echter blijkt dat in het vastgestelde Chw-bestemmingsplan en exploitatieplan dat deze afstand maximaal 4 meter is gebleven. In het beroep wordt verzocht de maximale afstand van 5 meter te handhaven conform de eerdere toezegging. Met dit herstelbesluit wordt deze toezegging nageleefd.

Aan het perceel Boord 29 in Nuenen, kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie D, nummer 2421, zijn twee bestemmingen toegekend. In figuur 1 is het perceel rood omcirkeld waarbij het oostelijke deel van het perceel waarop de bestaande woning staat de bestemming 'Wonen' heeft (blauwe pijl) en het westelijke deel van het perceel de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' (groene pijl).



Figuur 1: uitsnede Chw-bestemmingsplan

Tijdens de evaluatie van de beroepen is gebleken dat de verbeelding voor onderhavig adres niet is aangepast zoals toegezegd is in de zienswijzennota. Omdat hetgeen indiener in het beroepschrift stelde, correct is wordt de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Woongebied – Uit te werken' en 'Wonen') aan de westzijde van de woning op een afstand vijf meter westelijk van de westgevel van deze woning geplaatst.

Planaanpassing

De planaanpassing is beperkt tot de verbeelding van het Chw-bestemmingsplan. De aanpassing van de verbeelding betreft de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Deze bestemming wordt in westelijke richting met één meter vergroot (zie rode lijn in figuur 1 voor globale nieuwe begrenzing). Deze beperkte wijziging leidt enkel tot wijziging van de verbeelding en niet tot wijziging van de (beleids)regels. Omdat er sprake is van een zeer beperkte wijziging waarbij er één meter van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' zijn er geen effecten voor de omgevingsaspecten en kan worden volstaan met de eerder uitgevoerde onderzoeken voor het Chw-bestemmingsplan Nuenen West. De afstand tussen het perceel van de woning aan Boord 29 en de eerstvolgende woning ten westen daarvan bedraagt circa 35 meter (na verschuiving van de bestemmingsgrens) deze afstand is dermate ruim dat door de grenswijziging de belangen van andere partijen niet geschaad worden.

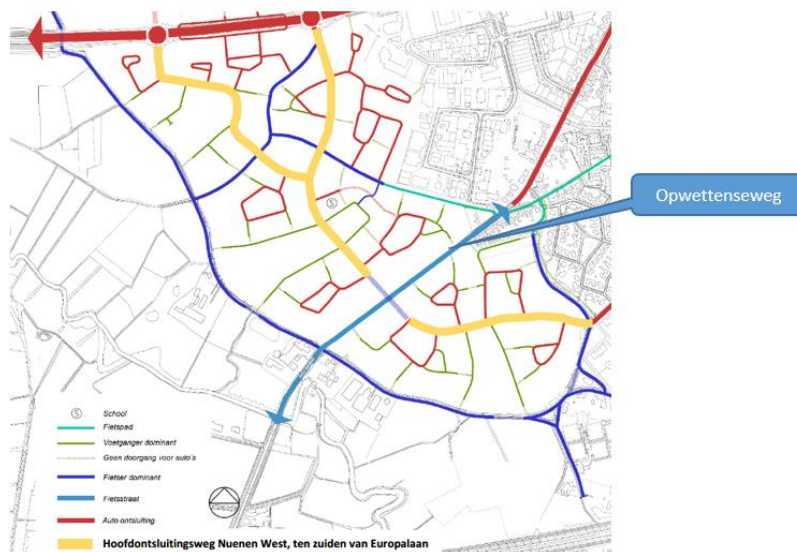
Conclusie

De bestemmingsgrens is conform het voorgaande gewijzigd op de verbeelding van het Chw-bestemmingsplan. Voor het met één meter verleggen van de bestemmingsgrens aan Boord 29 geldt dat deze wijziging doorgevoerd wordt om een geconstateerde omissie te herstellen. De omissie is dermate klein van aard dat dit niet leidt tot inhoudelijke veranderingen in de onderzoeken. Dit alles betekent dat het in dit herstelbesluit niet nodig is om uitvoering te toetsen aan het relevant beleid en de omgevingsaspecten. Voor die toetsing wordt verwezen naar hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'.

4. Borging Variant X

In een aantal beroepsgronden wordt aangevoerd dat de ontsluiting van 'Variant X', zoals die in 2021 als voorkeursvariant voor de ontsluiting van het plangebied gekozen is, onvoldoende is geborgd in het Chw-bestemmingsplan en het plan derhalve in strijd is met de rechtszekerheid.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen heeft op 23 februari 2021 besloten om Variant X in de Chw-bestemmingsplantoelichting op te nemen. Variant X houdt in dat het gemotoriseerd verkeer in het plan(deel)gebied tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) wordt ontsloten op de Europalaan via twee ontsluitingen. Het plangebied ten zuiden van de Opwettenseweg (fase 2) wordt aangesloten op de Geldropsedijk via Wettenseind. Het gebied ten noorden van de Europalaan (fase 3) ontsluit via de Europalaan. Met Variant X ontstaat er een 'knip' in de verkeersafwikkeling van Nuenen West. In de beroepsgronden wordt aangevoerd dat deze 'knip' in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' onvoldoende is geborgd.



Figuur 2: Variant X

Planaanpassing

In het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' is Variant X in de toelichting van het Chw-bestemmingsplan opgenomen en toegelicht (zowel op het gebied van de werking als van de consequenties van deze ontsluitingsstructuur). Met de planaanpassing worden gebruiksbeperkingen toegevoegd aan de bestemmingen in het Chw-bestemmingsplan die het gebruik als woongebied mogelijk maken. Het doel van de gebruiksbeperkingen is om het gebruik van andere wegen in het plangebied dan de geel gearceerde hoofdontsluiting op figuur 2 als hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te verbieden. Hiermee wordt de realisatie van de in Variant X voorziene ontsluitingsstructuur met de knip in de Laan door de Panakkers ter hoogte van de Opwettenseweg afgedwongen. Het opnemen van deze gebruiksbeperkingen leidt niet tot aanvullende onderzoeken anders dan die voor Variant X al zijn uitgevoerd voor het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'. Het betreft in dit geval de borging van eerdere uitgangspunten voor Variant X in de regels van het Chw-bestemmingsplan.

Conclusie

In de regels van het Chw-bestemmingsplan zijn gebruiksbeperkingen opgenomen waarmee de zekerheid van uitwerking van Variant X wordt geborgd. De ontsluiting Variant X was ook al opgenomen in het op 29 april 2021 vastgestelde Chw-bestemmingsplan en lag daarmee ten grondslag aan de bijbehorende onderzoeken. Met dit herstelbesluit wordt voor wat betreft deze ontsluiting uitsluitend diepgaander geborgd dat de voorziene ontsluitingsstructuur gerealiseerd wordt, er treedt derhalve geen wijziging op die vraagt om nader onderzoek naar de effecten van de ontsluitingsweg dat is immers in 2021 al uitgevoerd. De diepgaandere borging betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die in het op 29 april 2021 vastgestelde Chw-bestemmingsplan in artikel 5.5 was opgenomen geschrapt is in het herstelbesluit. De ontsluitingsstructuur is nu immers vastgelegd en flexibiliteit is niet meer nodig.

5. Overige wijzigingen

In aanvulling op het voorgaande zijn in het herstelbesluit enkele detailwijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben betrekking op het veranderen van de redactie van de regels over woningaantallen, regels over bouwen in de zijdelingse perceelsgrens en regels voor het bouwen van erkers. Tevens is een wijziging van de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied – Uit te werken' doorgevoerd. De bepalingen worden door onderstaande alinea's toegelicht.

Planaanpassing

Verandering redactie regels over woningbouwaantallen

In aanvulling op de wijzigingen die in het Chw-bestemmingsplan aangebracht zijn naar aanleiding van het verplaatsen van voorwaarden over het woningprogramma van de beleidsregels naar de regels van het Chw-bestemmingsplan (zie de paragraaf 'Beleidsregels', onder 2), is een redactionele wijziging doorgevoerd. Deze wijziging bestaat uit het schrappen van de bepaling dat in de bestemmingen 'Gemengd', 'Woongebied – 1', 'Woongebied – 2' en 'Woongebied – Uit te werken' niet meer dan 1.615 nieuwbouwwoningen gerealiseerd mogen worden. In bouwveld A (met de bestemming 'Wonen') zijn reeds 110 woningen gerealiseerd. Derhalve is in de regels van het Chw-bestemmingsplan bepaald dat er in de bestemmingen 'Gemengd', 'Woongebied – 1', 'Woongebied – 2' en 'Woongebied – Uit te werken' niet meer dan 1.505 nieuwbouwwoningen gerealiseerd mogen worden. Deze wijziging wijzigt niets aan de regels van het Chw-bestemmingsplan. Het enige dat verandert is dat de bepaling nu toont hoeveel nieuwbouwwoningen na vaststelling Chw-bestemmingsplan gebouwd mogen worden in plaats van dat het maximale programma vervat was in een regel waar vervolgens de 110 woningen uit bouwveld A in mindering op gebracht moest worden.

Conclusie

Deze wijziging leidt niet tot een wijziging van de uitgangspunten van het Chw-bestemmingsplan. Het maximale programma voor Nuenen West blijft gelijk. Derhalve heeft deze wijziging geen consequenties voor de onderbouwing van het Chw-bestemmingsplan.

Regels over bouwen in de (zijdelingse) perceelsgrens

In de regels van de bestemming 'Gemengd' is bepaald dat gebouwen voor gestapelde woningen op minimaal 3,00 meter uit de perceelsgrenzen gebouwd moeten worden. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat eigenaren van naastgelegen percelen geconfronteerd worden met een appartementencomplex dat in de perceelsgrens staat en dus direct grenst aan een naburig perceel. Deze bepaling is gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om in de zijdelingse perceelsgrens of op een kleinere afstand dan 3,00 meter van de perceelsgrens te bouwen als rechten van derdebelaagden niet onevenredig aangetast worden en als dit bouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is. Hiermee wordt enige flexibiliteit geboden zodat het mogelijk is om deze bestemming zo goed mogelijk te benutten voor de bouw van woningen.

In de regels van de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen', 'Woongebied – 1', 'Woongebied 2' en 'Woongebied – Uit te werken' is bepaald dat vrijstaande woningen drie meter uit de perceelsgrens gebouwd moeten worden. Deze bepaling is toegevoegd om te voorkomen dat vrijstaande woningen in de perceelsgrenzen gebouwd worden waardoor aaneengeschakelde woningen kunnen ontstaan en het karakter van een gebied met overwegend vrijstaande woningen aangetast wordt. Deze bepaling biedt rechtszekerheid aan de (toekomstige) bewoners van Nuenen West en borgt dat de nieuwe woonwijk de gewenste ruimtelijke kwaliteit krijgt.

Conclusie

Met het toevoegen van bepalingen over de afstand die een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen aan moet houden wordt een impliciet uitgangspunt in het masterplan voor Nuenen West expliciet gemaakt. Het uitgangspunt heeft derhalve geen gevolgen voor de onderzoeken en toetsen die aan het Chw-bestemmingsplan ten grondslag liggen. Het uitgangspunt bestond immers al tijdens de planvorming. Deze wijziging heeft daarmee geen gevolgen voor de onderbouwing van het Chw-bestemmingsplan.

Regels over het bouwen van erkers

Ook uit het oogpunt van rechtszekerheid zijn met het herstelbesluit regels toegevoegd over de bouw van erkers. Deze regels beschermen een derdebelanghebbende tegen de bouw van een erker die zijn belangen aantast en borgen dat het gewenste stedenbouwkundige beeld gerealiseerd wordt. Met de regels van het op 29 april 2021 vastgesteld Chw-bestemmingsplan werd al bepaald waar een erker op het gebied van bouw- en goothoogte aan moest voldoen. Met dit herstelbesluit zijn bepalingen toegevoegd over de maximale diepte en breedte van erkers. Met deze kleine toevoeging is de volledige maximale maatvoering van erkers geborgd in het Chw-bestemmingsplan.

Conclusie

Met deze wijziging worden aanvullende regels over de bouw van bijbehorende bouwwerken gesteld, waarmee de maximale maatvoering van erkers volledig in het Chw-bestemmingsplan vastgelegd is. De wijziging is kleinschalig van aard en past daarmee in de uitgangspunten van het Chw-bestemmingsplan. Het uitvoeren van nieuw onderzoek of nieuwe beleidstoetsen voor deze wijziging is niet nodig.

Wijziging bestemmingsgrens 'Wonen' en 'Woongebied – Uit te werken'

Het perceel met de bestemming 'Wonen' aan Boord 23/25 wordt naar aanleiding van een overeenkomst tussen eigenaren van dat perceel en de ontwikkelaar van Nuenen West met circa 300 vierkante meter vergroot. Deze overeenkomst is tijdens de beroepsprocedure tot stand gekomen en wordt derhalve verwerkt in het herstelbesluit zodat het Chw-bestemmingsplan overeenkomt met de overeenkomst. Als gevolg van de overeenkomst wordt de bestemming 'Wonen' die op het perceel Boord 25 rust groter en wordt de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' ten zuiden van dit perceel kleiner. Om de wijziging door te voeren moet de bestemmingsgrens tussen beide bestemmingen verlegd worden. Figuur 3 illustreert deze wijziging. Het geel gearceerde vlak op figuur 3 wijzigt van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' naar 'Wonen', deze gronden blijven onderdeel van het perceel aan Boord 25.



Figuur 3: Bestemmingsgrensaanpassing Boord 23/25

Deze planaanpassing is beperkt tot de verbeelding van het Chw-bestemmingsplan en bestaat louter uit het verschuiven van de grens tussen 'Wonen' en 'Woongebied – Uit te werken' aan de zuidkant van het perceel Boord 25. In de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' zijn geen bestaande functies aanwezig en bestaande rechten van andere partijen worden met deze wijziging derhalve niet aangetast. Tevens is er geen sprake van effecten op omgevingsaspecten en kan worden volstaan met de eerder uitgevoerde onderzoeken voor het Chw-bestemmingsplan Nuenen West.

Conclusie

De beperkte wijziging van de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied – Uit te werken' is dermate klein van aard dat bestaande rechten van andere partijen niet geschaad worden, tevens past de wijziging in de uitgangspunten die gehanteerd zijn in de onderzoeken en beleidstoetsen die ten behoeve van het Chw-bestemmingsplan uitgevoerd zijn.

Conclusie

Zoals in de voorgaande alinea's onder 'conclusie' beschreven is, zijn de wijzigingen in dit vijfde hoofdstuk van het herstelbesluit kleinschalig van aard en vragen zij niet om nader onderzoek en/of het uitvoeren van specifieke beleidstoetsen om hun uitvoerbaarheid te beoordelen. De wijzigingen passen in de uitgangspunten van het Chw-bestemmingsplan en zijn (met uitzondering van de bestemmingsgrenswijziging ter plaatse van Boord 23/25) ondernomen om de rechtszekerheid te vergroten en zeker te stellen dat het gewenste stedenbouwkundig beeld gerealiseerd wordt. De wijziging van de bestemmingsgrens ter plaatse van Boord 23/25 wordt in dit herstelbesluit opgenomen om het Chw-bestemmingsplan aan te laten sluiten bij de overeenkomst die de eigenaren van dit perceel hebben gesloten met de eigenaar van Nuenen West.