



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	16 december 2021
Datum B&W-besluit:	16 november 2021
Afdeling:	OH-Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar:	Roel Klaver
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Zaaknummer(documentnummer):	276163 (995997)

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen'.

Beslispunten

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals voorgesteld in de nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen' wordt voorzien in de totstandkoming van 18 sociale huurappartementen en 23 zorgappartementen op de voormalige locatie van basisschool Het Palet.

Gedurende het planvormingsproces heeft met de directe omgeving overleg plaatsgevonden over het plan zelf en de wijze waarop in het plan rekening gehouden kan en gaat worden met de wensen van bewoners. In het bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de kaders zoals die zijn opgenomen in de 'Structuurvisie Nuenen Zuid'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen' heeft van 14 augustus 2021 tot en met 25 september 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn niet dusdanig dat het plan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. Het bestemmingsplan inclusief de nota van zienswijzen kan daarom nu door de raad worden vastgesteld. Voor de inhoudelijke reactie op de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan, zodat de 18 sociale huurappartementen en 23 zorgappartementen gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Aan de ingediende zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen door het aanpassen van de toelichting, planregels en de verbeelding bij het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. In de bij dit voorstel behorende nota van zienswijzen wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijzen. Op basis van de zienswijzen worden minimale aanpassingen doorgevoerd in de toelichting, planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan betreffen:



- het aanpassen van grens van het bouwvlak aan het bouwplan; hiermee wordt bereikt dat de afstand van het bouwplan tot aan de bestaande woningen vaststaat;
- het beschrijven van de resultaten van de zonnestudie in de plantoelichting en het opnemen van de zonnestudie als bijlage bij de plantoelichting; zodat de motivatie en daarmee de afweging helder is ten aanzien van het effect van de bebouwing op de bestaande woningen;
- het schrappen van de mogelijkheid tot het realiseren van 19 sociale woningen (in plaats van 18) en 24 zorgwoningen (in plaats van 23), met de bijbehorende aanpassing in de plantoelichting; omdat hier in de toekomst geen gebruik van gemaakt gaat worden;
- het als 'Groen' bestemmen van de strook grond tussen het bouwvlak en de Sleedoornlaan; hiermee wordt verzekerd dat aan deze zijde geen balkons kunnen worden opgericht.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten van het initiatief. Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Verder heeft het TRK een positief advies gegeven over de in het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige verkaveling. Daarbij is aangegeven dat bij de te zijner tijd in te dienen aanvraag omgevingsvergunning in het kader van het welstandstoezicht met de dorpsbouwmeester zal moeten worden overlegd over nog aan te brengen verbeteringen in het ontwerp. Deze verbeteringen zijn vastgelegd als kaders voor de terreininrichtingen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Deze kaders zijn ook opgenomen in de eerder met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst.

2.2 Met het plan wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave om te voorzien in sociale woningbouw en huisvesting voor zorgbehoevenden.

Met onderhavig plan wordt de mogelijkheid geboden om 18 sociale wooneenheden en 23 zorgseenheden te realiseren. Daarmee wordt voorzien in passende huisvesting voor zorgbehoevenden en wordt ook ingespeeld op de toenemende vraag naar kleinere, goedkopere en sociale huurwoningen.

In dit segment is er veel krapte. De sociale huurvoorraad in de gemeente is relatief klein en er is weinig doorstorming. Wachttijden zijn dan ook lang. Voor jongeren/starters, urgent woningzoekenden of spoedzoekers is dit zeer nadelig. Gemiddelde inschrijfduur van de mensen die in Nuenen een sociale huurwoning hebben betrokken bedraagt 7,6 jaar.

Ook voor de diverse zorgdoelgroepen zien we tekorten: betaalbare en gelijkvloerse woningen zijn er in onze gemeente relatief weinig. Dit blijkt ook uit woningmarktonderzoek (zie Programma Wonen 2020-2030), waaronder ook voor mensen met een verstandelijke beperking (en waarvoor clustering gewenst is omwille van de begeleiding). Het project Wederikdreef voorziet in deze volkshuisvestelijk noodzakelijke toevoeging.

2.3 Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de prestatieafspraken.

Er wordt al langere tijd toegewerkt naar een woonbestemming op deze voormalige schoollocatie. Deze woningbouw voorziet in de woningbouwbehoefte voor sociale en zorgwoningen (Programma Wonen 2020-2030) en maakt onderdeel uit van de Prestatieafspraken 2020-2023 en zijn gebaseerd op de afspraken uit de Vaststellingsovereenkomst met HE (2017) en de uitgangspunten uit de Structuurvisie Nuenen Zuid (2019). De koopovereenkomst is getekend in 2008.



Voor Helpt Elkander is deze locatie van belang om hun doelstellingen op het gebied van de uitbreiding van hun woningvoorraad uit te kunnen dragen en ook om eventuele benodigde opvang voor bewoners van de Vinkenhofjes te kunnen realiseren.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins geborgd in een anterieure overeenkomst

Op 19 juli 2021 is een anterieure (tevens planschadeverhaal) overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van woningbouw op locatie Wederikdreef. Hierin is het kostenverhaal en de fondsbijdragen opgenomen. Het kostenverhaal is daarmee geborgd en het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig. Daarnaast is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid Wro niet noodzakelijk.

4.1 Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de Crisis- en Herstelwet.

In artikel 3.1 van bijlage I 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 maximaal 41 woningen en dus is dat hier het geval.

Door 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.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Niet aan alle zienswijzen is tegemoetgekomen.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op verschillende onderdelen, zoals het participatieproces, de openbare ruimte, het bouwplan en het advies Team Ruimtelijke Kwaliteit. Er is geen zienswijze die aanleiding geeft om het bouwplan te wijzigen. Wel is op onderdelen in het bestemmingsplan (toelichting, verbeelding en regels) concreter het bouwplan opgenomen en zijn de consequenties voor o.a. schaduwwerking concreter beschreven (toelichting).

4.1 De Crisis en herstelwet geeft geen garantie voor een onherroepelijk bestemmingsplan binnen 6 maanden ná vaststelling.

Tegen onderdelen van het bestemmingsplan die bij de vaststelling niet zijn gewijzigd kan alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend (de zienswijze moet zijn ingediend tegen het onderdeel van het bestemmingsplan waartegen beroep wordt ingesteld). Tegen onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn vastgesteld kunnen alle belanghebbenden beroep instellen (dus ook diegenen die geen zienswijze hebben ingediend). Beroep kan worden ingesteld binnen zes weken na de dag van bekendmaking van het besluit tot vaststelling.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dan automatisch opgeschort totdat op het verzoek (of de verzoeken) om voorlopige voorziening is beslist.

Doordat de Crisis en Herstelwet van toepassing is moet de Afdeling in principe binnen zes maanden uitspraak doen over een eventueel ingesteld beroep. De praktijk leert echter dat de



termijn van zes maanden momenteel niet gehaald wordt en het dus langer kan duren dan 6 maanden dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

Helpt Elkander wil zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan tot realisatie over gaan.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling ter inzage gelegd. De indieners van zienswijzen worden hierover geïnformeerd en op hun beroepsmogelijkheden gewezen.

Wat mag het kosten

Voor Wederikdreef is reeds een grondexploitatie door de raad vastgesteld. Bij het vaststellen van de jaarrekening 2020 is de geactualiseerde grondexploitatie Wederikdreef vastgesteld. De kosten die voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gemaakt, zijn opgenomen in de grondexploitatie. Het resultaat van de laatst vastgestelde grondexploitatie Wederikdreef op contante waarde bedraagt €392.808,- (prijspeil 1-1-2021).

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Nota van zienswijzen	276163	999012
2.	Ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan	998919	998949
3.		998959	998975
4.		998978	999008
5.	Ontwerpbestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen, inclusief Planverbeelding Bijlagenboek	276163	277889
6.			277886
7.			277888

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

drs. M. Arents

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen'.

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 november 2021

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Wederikdreef te Nuenen' gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de wijzigingen zoals voorgesteld in de nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 16 december 2021

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA