



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering:	27 september 2018
Datum B&W-besluit:	24 juli 2018
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. van Dun
Portefeuillehouder:	C. van Brakel
Corsanummer:	2018.10675

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nuenen Zuidoost

Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nuenen Zuidoost'.
2. Het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nuenen Zuidoost'. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenenZuidoost-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding. Deze worden geacht deel uit te maken van dit besluit, waarbij ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht zoals beschreven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nuenen Zuidoost'.
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' gelet op het feit dat voor een belangrijk deel van het plan geen kostenverhaal nodig is en voor het overige deel het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van anterieure overeenkomsten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd.

Inleiding

Op 24 mei 2016 hebben wij ingestemd met een bestuursopdracht voor een nieuw bestemmingsplan voor Nuenen Zuidoost. De aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan is gelegen in het verstrijken van de '10 jaarstermijn' en het daardoor vervallen van de mogelijkheid om leges te heffen. Inmiddels is op 1 juli jl. de Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen in werking getreden. Het bestemmingplan heeft voornamelijk een conserverend karakter.

Woningbouw

Binnen het plan is de realisatie van 6 woningen mogelijk op de volgende locaties:

Locatie	Ontwikkeling
Beekstraat 37 achterzijde	Tweekapper
Beekstraat 37 voorzijde	Vrijstaande woning herontwikkelen als tweekapper
Beekstraat 39	Tweekapper
Opwettenseweg 52	Splitting van gesplitste boerderij

In het verleden zijn ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied ten noorden van de Beekstraat afspraken gemaakt met grondeigenaren om op eigen grond enkele woningen te mogen bouwen. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt daar nu invulling aan gegeven. Verder worden er enkele woningen toegevoegd middels woningsplitsing. Hiervoor zijn anterieure overeenkomsten gesloten.



Visie bedrijventerreinen

Wij hebben op 16 oktober 2017 ingestemd met de Visie bedrijventerreinen (zie bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De visie is verwerkt in het bestemmingsplan.

Hierdoor worden andere functies toegestaan en wordt het ook mogelijk de bestaande ruimte intensiever te gebruiken. Daarnaast ontstaan ook mogelijkheden om te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld de entree van de Spegelt en de doorgaande weg richting Cockeveld en Opwettenseweg).

Pinckart 4

Op het adres Pinckart 4 is Sanidump gevestigd. De eigenaresse van dit perceel heeft interesse getoond in de mogelijke aankoop van een aangrenzend perceel. In het collegebesluit van 9 oktober 2017 over de optie-koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente zich zal inspannen een bestemming perifere detailhandel op te nemen, met de wijzigingsbevoegdheid om ook bruin- en witgoed toe te staan. Dit is meegenomen in het bestemmingsplan Nuenen Zuidoost.

Ruimtelijke opgaven

Binnen het plangebied liggen voor locaties een aantal ruimtelijke opgaven. Er zijn afspraken gemaakt met woningbouwvereniging "Helpt Elkander" over de herontwikkeling van de locaties Wederikdreef, Vrouwkesakker en Van Hovengarde. Hiervoor wordt een visie opgesteld met stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Op het moment dat naar aanleiding van deze programmatische verkenning planologische wijzigingen gewenst zijn, dan zullen deze in een separate planologische procedure worden opgestart. De actualisering van de bestemmingsplannen Oost en Nuenen Zuid kan hier niet op wachten.

Wat willen we bereiken

Doel van het vaststellen van het bestemmingsplan Nuenen Zuidoost is om te voorzien in een geactualiseerd, gestandaardiseerd en digitaal bestemmingsplan voor het plangebied.

Argumenten

1.1 en 2.1 De Zienswijzennota bevat de noodzakelijke motivering voor de vaststelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Ter motivering van uw besluit hebben wij een zienswijzennota opgesteld. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien en is aangegeven of het bestemmingsplan op basis van de zienswijze al dan niet wordt aangepast. Tevens zijn in de zienswijzennota ambtshalve wijzigingen opgenomen voor aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2. Met het bestemmingsplan geven we uitvoering aan de anterieure overeenkomsten

Met de initiatiefnemers is overeengekomen dat het college de inspanningsverplichting op zich neemt het bestemmingsplan te doen laten vaststellen.

2.3. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bestemmingsplanprocedure afgerond.

Het vaststellen van het bestemmingsplan Nuenen Zuidoost dient ter uitvoering van de bestemmingsplanprocedure. Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap



in de bestemmingsplanprocedure. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat daartegen beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1 De raad moet expliciet besluiten over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. In dit geval is geen exploitatieplan nodig

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een beginselplicht dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In het voorliggende bestemmingsplan zijn voor de bouwplannen die zijn opgenomen de kosten van de grondexploitatie middels anterieure overeenkomsten verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld te worden. Als er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, moet de gemeenteraad daar expliciet over besluiten.

Kanttekeningen

1.1 Uw besluit staat open voor beroep

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan een beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Voorzitter van de Raad van State.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan Nuenen Zuidoost vaststellen.

Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

Communicatie

De tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in de Staatscourant en Gemeentebled. Aan het begin van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan (19 april 2018) is er een inloopavond gehouden. Daarbij hebben circa 30 belangstellenden zich laten informeren over het ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost en de te volgen procedure. Verder hebben we initiatiefnemers voor de woningbouw persoonlijk geïnformeerd. Het ontwerp raadsbesluit met zienswijzennota hebben we naar de indieners van zienswijzen gestuurd.

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeentebled. De indieners van zienswijzen worden hiervan persoonlijk op de hoogte gebracht.

Wat mag het kosten

Over de ontwikkelingen die met het vaststellen van dit bestemmingsplan van de grond komen, worden met de initiatiefnemers afspraken gemaakt door middel van anterieure overeenkomsten. Kosten die de gemeente maakt, worden zo verhaald op de initiatiefnemer. Op grond van (reeds gesloten) anterieure overeenkomsten worden door initiatiefnemers bijdragen betaald voor planontwikkelingskosten en bijdragen aan de gemeentelijke fondsen.



Hiermee zijn de eventueel te maken kosten en ambtelijke ondersteuning gedekt door inkomsten uit deze overeenkomsten. Voor zover de kosten uitstijgen boven de inkomsten uit de overeenkomsten, worden deze gedekt uit bestaand budget.

Toezicht

Dit stuk is niet voorgelegd aan de provincie en/of de gemeente Eindhoven in het kader van financieel toezicht.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Commissie Ruimte

- Bij de behandeling van het raadsvoorstel in de Commissie Ruimte d.d. 4-9-2018 is aangegeven dat aanvullend nog een aanpassing van het (ontwerp) bestemmingsplan wordt voorgesteld. Deze aanpassing is toegevoegd aan de Nota van zienswijzen. Voorgesteld wordt de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.5.4 te schrappen. Die bepaling maakte een combinatie van activiteiten mogelijk, maar de tekst kon leiden tot misverstanden. Die afwijkingsmogelijkheid is ook niet nodig. Hetzelfde is nu namelijk ook al mogelijk via de zogenoemde 'kruimelgevallenregeling' (buitenplanse afwijkingsbevoegdheid). Voorgesteld wordt om een bestaand bedrijf aan Spegelt 45-47, waarvoor deze afwijkingsbevoegdheid had kunnen worden toegepast, direct als zodanig positief te bestemmen. Daar wordt de verbeelding ook aangepast.
- Voor 'uitvaarthuizen' is een definitie opgenomen en een verbod toegevoegd.

Bijlagen

- 2018.10584 Zienswijzennota ontwerp bp Nuenen Zuidoost
- 2018.04752 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost toelichting en regels
- 2018.04739 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 1
- 2018.04741 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 2
- 2018.04742 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 3
- 2018.04745 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 4
- 2018.04747 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 5
- 2018.04748 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 6
- 2018.04749 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 7
- 2018.04750 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 8
- 2018.04751 ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost verbeelding blad 9
- 2018.04734 regels bijlage 1 Bedrijvenlijst binnen de bestemming Bedrijventerrein
- 2018.04736 regels bijlage 2 Bedrijvenlijst binnen de bestemming Gemengd
- 2018.04738 regels bijlage 3 Beeldkwaliteit uitbreiding bedrijfsbebouwing De Pinckart 4
- 2018.04735 toelichting bijlage 1 Visie Bedrijventerreinen
- 2018.04737 toelichting bijlage 2 akoestisch onderzoek

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

Mr. J.H.M. van Vlerken

de burgemeester,

M.J. Houben MBA



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Nuenen Zuidoost

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juli 2018;

B E S L U I T :

1. In te stemmen met de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nuenen Zuidoost'.
2. Het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig voorgenoemde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nuenen Zuidoost' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenenZuidoost-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 ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht zoals beschreven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nuenen Zuidoost'.
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' gelet op het feit dat voor een belangrijk deel van het plan geen kostenverhaal nodig is en voor het overige deel het verhaal van kosten anderszins, namelijk door middel van anterieure overeenkomsten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, is verzekerd.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 september 2018

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,



M.J. Houben MBA

Zienswijzennota

bestemmingsplan Nuenen Zuidoost

Geanonimiseerd



Corsanummer 2018.10584
Behoort bij raadsvoorstel 2018.10675

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie.....	4
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan	7

1. Inleiding

1.1 Status zienswijzennota

Deze zienswijzennota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van bestemmingsplan Nuenen Zuidoost. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen (naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

De procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost heeft na publicatie in de Staatscourant en in het Gemeenteblad met ingang van 10 april 2018 gedurende zes weken (tot en met 22 mei 2018) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen.

Vaststelling

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij worden de ingediende zienswijzen meegewogen. Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep. Hierna heeft het bestemmingsplan rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan bij de Voorzitter van die Afdeling een voorlopige voorziening worden gevraagd.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

Er zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Zienswijze 1 (ingekomen 26 april 2018)
2. Zienswijze 2 (ingekomen 15 mei 2018)
3. Zienswijze 3 (ingekomen 24 april 2018)
4. Zienswijze 4 (ingekomen 17 mei 2018)
5. Zienswijze 5 (ingekomen 22 april 2018)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Bij de behandeling is gebruik gemaakt van de integrale, originele zienswijzen.

In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

2.1.J. Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bouwvlak

Indiener van zienswijze is eigenaar van perceel E9017, Beekstraat 44 en 46a. De dochter is eigenaar van perceel E9016, Beekstraat 44a. Een groot deel van het perceel E9017 blijkt aangemerkt te zijn dat er niets gebouwd mag worden. Dat levert ernstige beperkingen op van de mogelijkheden in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt deze beperking weer ongedaan te maken bij de vaststelling.

Tevens wordt opgemerkt dat de garage van huisnummer 46a buiten het bouwvlak valt.

Reactie gemeente

Het perceel E9017 is kadastraal gesplitst in perceel E9866 (Beekstraat 46a) en perceel E9865 (Beekstraat 44). In een deel van het plangebied is voor vrijstaande woningen in het ontwerp bestemmingsplan een andere methode toegepast voor bouwblokken dan in het vigerend bestemmingsplan. De bouwblokken zijn fors dieper dan in het vigerende bestemmingsplan waardoor er meer bebouwing mogelijk is. Tussen de bouwvlakken is bij vrijstaande woningen veelal een afstand van 6 meter aangehouden (2 x 3 m tot zijdelingse perceelgrens). Bij het perceel Beekstraat 46a is tussen het bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen behorend tot Beekstraat 44 een afstand van circa 16 m aangehouden. Hier mag niet gebouwd worden. Het betreft gronden welke behoren bij het kadastraal perceel E9865 (Beekstraat 44).

Dit wordt aangepast door op de betreffende gronden een vlak 'bouwaanduiding bijgebouwen' te leggen. Ook het gedeelte van de garage dat buiten het bouwvlak valt komt binnen de 'bouwaanduiding bijgebouwen' te liggen. De zienswijze is gegrond.

2.2.Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Groenstrook

Indiener van zienswijze is eigenaar van perceel Nuenen F558 (hier staat de woning op aan Het Puyven 160) en percelen Nuenen F4086 en F4087 (tuin). Laatste twee genoemde percelen zijn bestemd als Groen. Gevraagd wordt om dit

een woonbestemming te geven. De strook grond behoort tot de grond waarop de woning staat en vormt daar een geheel mee. Bij alle naastgelegen percelen heeft de later bijgekochte grond aan de achterzijde wel de bestemming wonen. Bij de zienswijze is een kopie van het kadastraal uittreksel gevoegd. Gevraagd wordt om aan de percelen Nuenen F4086 en F4087 de bestemming wonen toe te kennen.

Reactie gemeente

In de verkoopovereenkomst zijn geen bepalingen opgenomen die het gebruik van de gronden beperken. Het is juist dat bij omliggende percelen waarbij een groenstrook is verkocht aan bewoners, dit een woonbestemming heeft gekregen. De percelen F4086 en F4087 krijgen een woonbestemming en worden aangeduid als 'bouwaanduiding bijgebouwen'. De zienswijze is gegrond.

2.3.Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bouwvlak

De aanbouwplannen van de korfbalvereniging zijn eerder besproken met de gemeente maar passen niet in het nieuwe bestemmingsplan. Gevraagd wordt om in het bouwvlak alle aanwezige bouwwerken op te nemen en om de te realiseren aanbouw hierin mee te nemen. Verder wordt gevraagd om de bepaling zoals opgenomen in artikel 12.2.3.a te heroverwegen wat betreft de oppervlakte.

De korfbalvereniging heeft behalve een zienswijze tevens een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van het clubhuis.

Reactie gemeente

Het principeverzoek is getoetst op verkeer en parkeren. Aangezien er geen uitbreiding van hectares netto sportterrein plaatsvinden, is een uitbreiding van parkeervoorzieningen niet nodig.

De gewenste uitbreiding gelegen buiten het bouwvlak is circa 70 m² groot en 3,11 m hoog. Volgens artikel 12 (Sport) van het ontwerp bestemmingsplan Nuenen Zuidoost dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Volgens artikel 12.2.3 mogen daarnaast buiten het bouwvlak gebouwen worden opgericht tot maximaal 300 m² en een bouwhoogte van 3,5 m. Geconstateerd is dat in de bestemming Sport in enkele gevallen de bouwvlakken te klein zijn getekend waardoor een deel van de gebouwen buiten de bouwvlakken vallen en daardoor meetellen met het maximum van 300 m² gebouwen buiten de bouwvlakken. De bouwvlakken van de bestemming Sport worden aangepast waardoor gebouwen binnen de bouwvlakken vallen. De gewenste uitbreiding van de korfbalvereniging zou binnen de toegestane 300 m² passen. Aangezien de regeling van artikel 12.2.3 voor de hele bestemming Sport geldt en om ook in de toekomst voldoende uitbreiding mogelijk te maken, wordt nu de verbeelding aangepast waarbij het bouwvlak wordt uitgebreid zodat de gewenste uitbouw zoals aangegeven in de zienswijze er in past. De zienswijze is gegrond.

2.4.Zienswijze 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bouwvlak

Op 17 oktober 2017 heeft de indiener van zienswijzen een optieovereenkomst gesloten voor de mogelijke aankoop van een strook grond tussen het pand van Sanidump aan Pinckart 2-4 en de Europalaan ten behoeve van een mogelijke uitbreiding c.q. nieuwbouw. In het bestemmingsplan HOV2 ligt de rooilijn op 2 tot 6 m uit de bestemmingsplangrens. Zoals het bouwvlak nu is getekend is er beduidend minder bouwmogelijkheid. Gevraagd wordt om dit te herstellen.

Reactie gemeente

Het is juist dat in het ontwerp bestemmingsplan minder bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Het bouwvlak en de bouwregels worden aangepast overeenkomstig het bestemmingsplan Europalaan/HOV2. De zienswijze is gegrond.

2.5.Zienswijze 5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. De zienswijze is ontvankelijk.

Bouwhoogte

Bij de woning aan Schietbergenlaan 88 is het niet toegestaan om een 3^e bouwlaag te bouwen. Het valt namelijk niet binnen de ‘wetgevingszone-afwijkingsgebied 1’ zoals beschreven in artikel 15.3.7. Niet is duidelijk waarom de ‘wetgevingszone-afwijkingsgebied 1’ bij een aantal woningen in de straat wel is toegekend en niet bij woning van indiener van zienswijzen. Twee woningen nabij Schietbergen 88 zijn reeds voorzien van een 3^e bouwlaag en vallen niet binnen de ‘wetgevingszone-afwijkingsgebied 1’. Volgens artikel 15.3.7 zouden deze woningen dus geen 3^e bouwlaag mogen hebben. Gevraagd wordt om ook voor Schietbergen 88 een maximale goot- en bouwhoogte toe te kennen van 9 meter. Schietbergen 108 is namelijk qua oriëntatie, beïnvloeding en bezonning van naastgelegen percelen en ligging ten opzichte van naburige erven minstens vergelijkbaar met Schietbergen 88.

Aan de westzijde van Schietbergen 88 ligt een pleintje (Tweevoren) waarbij alle woningen die met de voordeur aan dit pleintje liggen reeds een 3^e bouwlaag hebben. Gesteld wordt dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast met het realiseren van een 3^e bouwlaag.

Gevraagd wordt om Schietbergen 88 op te nemen in de ‘wetgevingszone afwijkingsgebied I’ zoals beschreven in artikel 15.3.7 van de regels.

Reactie gemeente

Het vigerend bestemmingsplan kent voor bepaalde woningen een aanduiding ‘vrijstelling derde bouwlaag’. De woningen die die mogelijkheid hebben gekregen, zijn in het vigerend bestemmingsplan zorgvuldig gekozen. In Schietbergen betreft dat woningen die aan de noord-oostzijde van een blok zijn

gelegen én een enkele woning in datzelfde blok waarbij het in dat blok de meest zuidelijke woning betreft. De woningen die die aanduiding hebben in het vigerend bestemmingsplan, hebben in het nieuwe bestemmingsplan eveneens een mogelijkheid gekregen om via een afwijkingsprocedure een derde bouwlaag te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is dat aangeduid als ‘Gebiedsaanduiding wetgevingszone – afwijkingsgebied 1’. De woning gelegen aan Schietbergen 88 is zowel in het vigerend als in het nieuwe bestemmingsplan niet als zodanig aangeduid.

Het vigerend bestemmingsplan kent daarnaast voor bepaalde woningen de aanduiding ‘zone vrijstelling dakopbouw’. Via een vrijstellingsprocedure is het mogelijk om op die woningen gedeeltelijk een derde bouwlaag op te richten, waarbij de gedeeltelijke derde bouwlaag niet meer bedraagt dan $\frac{3}{4}$ van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. Zo is de woning gelegen aan Schietbergen 108 (welke door indiener van zienswijze als voorbeeld wordt aangehaald) in 2008 via een vrijstelling vergund en voorzien van een gedeeltelijke derde bouwlaag. De woning aan Schietbergen 84 welke eveneens door indiener van zienswijzen als voorbeeld wordt aangehaald, is ook voorzien van een gedeeltelijke derde bouwlaag en valt ook binnen de ‘zone vrijstelling dakopbouw’. De woning gelegen aan Schietbergen 88 is in het vigerend bestemmingsplan niet aangeduid binnen een ‘zone vrijstelling dakopbouw’.

In het vigerend bestemmingsplan hebben alle woningen aan Schietbergen een aanduiding voor een maximale goot- en bebouwingshoogte van 9 m (waardoor er direct 3 bouwlagen mogelijk zijn) of een aanduiding ‘zone vrijstelling dakopbouw’ (waardoor er door maximaal $\frac{3}{4}$ deel van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw een derde bouwlaag mogelijk is) met uitzondering van de woningen tegen het voetpad tussen Schietbergen en Tweevoren. Deze woningen, waaronder ook de woning aan Schietbergen 88, hebben geen maximale goot- en bebouwingshoogte van 9 m, geen aanduiding ‘zone vrijstelling dakopbouw’ en geen aanduiding ‘vrijstelling derde bouwlaag’. Er is destijds bewust voor gekozen om voor deze woningen geen (gedeeltelijke) derde bouwlaag toe te staan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dat gehandhaafd. De zienswijze wordt derhalve niet overgenomen.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

- a. Op het perceel Beekstraat 46a wordt een ‘bouwaanduiding bijgebouwen’ opgenomen buiten het bouwvlak en 3 m achter de voorgevelrooilijn gelegd en tot aan de achterperceelgrens van Beekstraat 44 gelegd (zienswijze 2.1).
- b. De percelen F4086 en F4087 krijgen een woonbestemming en worden aangeduid als ‘bouwaanduiding bijgebouwen’ (zienswijze 2.2).
- c. De verbeelding ter plaatse van Wettenseind 20 wordt aangepast waarbij het bouwvlak wordt uitgebreid zodat de gewenste uitbouw er in past (zienswijze 2.3).

- d. De strook grond tussen het pand van Sanidump aan Pinckart 2-4 en de Europalaan wordt voorzien van een bouwvlak, overeenkomstig het bestemmingsplan Europalaan/HOV2 (zienswijze 2.4).

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- a. In aansluiting op de verwerking van zienswijze onder 2.2 worden enkele andere groenstroken die aan bewoners zijn verkocht, bestemd voor wonen met een aanduiding voor bijgebouwen. Het betreft percelen behorende bij Het Puyven 24 en 191, De Vroente 4, 6, 8, 10, 12, 14, 42, 44, Heikampen 141, Refelingse Erven 30 en 32, Dalkruiddreef 20, De Eilanden 10 en 12, De Beethof 10, 11, 16, 18, 20, Van Hovengarde 2 t/m 20 even nummers, Loenys van Lancveltlaan 4 t/m 20 even nummers, Papenvoort 19 (tevens aanpassing plangrens);
- b. In aansluiting op de verwerking van zienswijze 2.4 waarbij de strook grond tussen het pand van Sanidump aan Pinckart 2-4 en de Europalaan wordt voorzien van een bouwvlak overeenkomstig het bestemmingsplan Europalaan/HOV2, wordt eveneens de strook grond in westelijke richting voorzien van een bouwvlak overeenkomstig bestemmingsplan Europalaan/HOV2. Tevens wordt de ‘gebiedsaanduiding wetgevingszone-afwijkingsgebied 3’ verruimd tot aan de noordelijke plangrens.
- c. De functieaanduiding ‘detailhandel perifeer’ is behalve over de bestemming ‘Bedrijventerrein’ eveneens over de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Bedrijf’ gelegen. In de regels is echter uitsluitend in de bestemming ‘Bedrijventerrein’ een regeling opgenomen voor perifere detailhandel. De aanduiding zal van de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Bedrijf’ afgehaald worden.
- d. Aan Opwettenseweg 81 is een beddenspecialzaak gelegen. Dit is op de verbeelding aangeduid als ‘specifieke vorm van detailhandel – bruin- en witgoed’. In de regels is in lid 7.1.1. opgenomen ‘een beddenspecialzaak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van detailhandel-beddenspecialzaak’. De verbeelding wordt aangepast waardoor op het perceel Opwettenseweg 81 de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel-bruin- en witgoed’ wordt vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – beddenspecialzaak’.
- e. De functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – meubelen en woninginrichting’ valt behalve over de bestemming ‘Bedrijventerrein’ eveneens over de bestemming ‘Verkeer’ en ‘Gemengd’. In bestemming ‘Gemengd’ valt de aanduiding over Opwettenseweg 56, 56a, 56b en 58. Hier is geen detailhandel in meubelen en woninginrichting gevestigd. Bovendien komt in de regels van de bestemming ‘Gemengd’ geen aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – meubelen en woninginrichting’ voor. De aanduiding wordt op de verbeelding van de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Gemengd’ gehaald.
- f. Ter plaatse van Opwettenseweg 56 is een bakker gevestigd. Deze is in het ontwerp bestemmingsplan niet op de verbeelding aangeduid. In de regels is in de bestemming ‘Gemengd’ bepaald dat de gronden onder andere bestemd zijn voor detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’. De gronden krijgen op de verbeelding een aanduiding ‘detailhandel’. Dit geldt eveneens voor Opwettenseweg 74 en 76 waar een galerie respectievelijk een detailhandel in

- woninginrichting is gevestigd. Beiden percelen krijgen op de verbeelding een aanduiding ‘detailhandel’.
- g. Ter plaatse van Opwettenseweg 56, 56a, 56b en 58 is op de verbeelding een aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – meubelen en woninginrichting’ opgenomen. Dit sluit niet aan op de Visie bedrijventerreinen en wordt van de verbeelding verwijderd.
 - h. Ter plaatse van Cockeveld 2 en Opwettenseweg 77c is een autohandel gevestigd. Beide percelen krijgen een aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel – handel in auto’s, auto-onderdelen en – accessoires’.
 - i. In het bouwvlak aan Beekstraat 39 is een aanduiding voor twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen opgenomen. Conform de gesloten anterieure overeenkomst met de eigenaren wordt de verbeelding aangepast door uitsluitend twee-aan-een woningen toe te staan.
 - j. De persleiding van het waterschap is niet opgenomen. De verbeelding wordt aangepast zodat de persleiding van het waterschap opgenomen wordt en bestemd wordt als ‘Leiding-riool’.
 - k. In de regels is een regeling opgenomen voor ‘wetgevingszone-afwijkingsgebied’ 1 tot en met 4. Op de verbeelding ontbreken de nummers. Deze worden alsnog op de verbeelding opgenomen.
 - l. Op meerdere plaatsen waar grote bouwvlakken voor vrijstaande woningen zijn opgenomen, staan bijgebouwen buiten het bouwvlak op de zijdelingse perceelgrens. De bouwvlakken liggen veelal op 3 m uit de zijdelingse perceelgrens en er ontbreekt veelal een bouwaanduiding bijgebouwen. Hierdoor kunnen geen nieuwe bijgebouwen op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Via een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kunnen wel bijgebouwen worden gebouwd tussen 0 en 3 m uit de zijdelingse perceelgrens. Aangezien er in dit gebied al veel bijgebouwen op de zijdelingse perceelgrens staan, wordt de regeling aangepast waardoor de strook tussen 0 en 3 m én 3 m achter de voorgevelrooilijn op de verbeelding wordt aangeduid als ‘bouwaanduiding bijgebouwen’. Dat geldt eveneens voor de stroken tussen 0 en 3 m uit de achterste perceelgrens die buiten het bouwvlak vallen. De afwijkingsbevoegdheid in de regels (artikel 15.3.1) is hiermee overbodig geworden en komt te vervallen. Omdat hiermee meer bebouwd kan worden op de percelen, wordt voor zover op de verbeelding in bouwvlakken een maximaal bebouwingspercentage is opgenomen, dit naar beneden bijgesteld. De percentages die op de verbeelding zijn opgenomen in de bouwvlakken bedragen 30, 45 en 60%. Dit wordt gewijzigd in 25, 35 en 50%.
 - m. Op diverse plaatsen is in het ontwerp bestemmingsplan de voorgevelrooilijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan verruimd richting openbare weg. Dat is niet wenselijk. De verbeelding wordt in die gevallen aangepast en teruggebracht naar de situatie van het vigerend bestemmingsplan.
 - n. Voor de percelen aan de Opwettenseweg 86 en aan Loenys van Lancveltlaan 2 wordt de breedte van het bouwvlak overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan aangezien hier reeds vergevorderde plannen voor bestaan voor herbouw/uitbreiding van de woning. De diepte van het bouwvlak blijft ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan waarbij wel een rechthoekig bouwvlak ontstaat. In een enkel geval valt het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Daarbij wordt het bouwvlak aangepast zodat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak valt (Loenys de Lancveltlaan 20).

- o. De garageboxen aan Het Steenen Huys vallen in de verkeersbestemming. Ze worden nu bestemd als wonen en krijgen een aanduiding voor garageboxen.
- p. De voorgevelrooilijn aan Jan van Crieckenbeeklaan 4 wordt op verzoek van de eigenaar recht getrokken met het verloop van de weg en komt daarbij beperkt naar voren te liggen.
- q. De ondergrond welke gebruikt is voor de papieren verbeelding wordt opgeschoond met als doel om een duidelijker kaartbeeld te krijgen. Zo komen onder andere aanduidingen voor het type verharding te vervallen. Daarnaast worden straatnamen en huisnummers groter en minder dik weergegeven om de leesbaarheid ervan te verbeteren.
- r. De overzichtstekening op de legenda van de papieren verbeelding wordt aangepast waardoor meteen duidelijk is welk kaartblad men voor zich heeft.
- s. Het perceel gelegen aan Spegelt 45-47 wordt aangeduid waardoor horeca van categorie 1 uitsluitend in de vorm van zaalaccommodatie en/of horeca van categorie 3 zijn toegestaan in combinatie met activiteiten die zijn toegestaan op grond van artikel 5.1.1 van de regels.

Regels

- t. De persleiding van het waterschap is niet opgenomen. In de regels wordt een bestemming 'Leiding-riool' opgenomen waarbij aansluiting wordt gezocht bij de regeling zoals die is opgenomen in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Nuenen.
- u. In bestemming Bedrijventerrein worden risicovolle inrichtingen en inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder jo. Onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht uitgesloten.
- v. In bestemming Maatschappelijk zijn uitvaarthuizen uitgesloten. Uitvaarthuizen zijn echter niet opgenomen in begripsbepalingen in artikel 1 van de regels. Dat wordt aangepast door het begrip 'uitvaarthuis' te verklaren in artikel 1 van de regels. Tevens worden uitvaarthuizen opgenomen bij strijdig gebruik (artikel 25). Er wordt hierdoor aangesloten op de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Nuenen Centrum 1e herziening 2017.
- w. In de bestemming Maatschappelijk is in de bouwregels bepaald dat het bouwvlak voor maximaal 100% mag worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de oppervlakte van gebouwen binnen de aanduiding bouwvlak ten hoogste de aangeduide oppervlakte mag bedragen. De verbeelding spreekt echter van een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' in plaats van 'maximum bebouwd oppervlak'. De regels worden aangepast waarbij 'maximum bebouwd oppervlak' vervangen wordt door 'maximum bebouwingspercentage'.
- x. In de bestemming Wonen is een regeling opgenomen om met afwijking kamerverhuur toe te staan (art 15.5.6). Tevens is een regeling opgenomen voor B&B. Voorkomen moet worden dat via toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor B&B kamerverhuur wordt uitgeoefend. De criteria voor B&B zijn namelijk lichter. Er wordt nu duidelijk omschrijven in begripsbepalingen van de regels wat onder B&B wordt verstaan. Daarnaast is in bestemming Wonen aangegeven dat wonen is toegestaan, in begripsbepalingen is wonen niet omschreven maar wel woning. Dit wordt op elkaar afgestemd.
- y. In de bestemming Wonen is in artikel 15.4.2.a bepaald dat onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval verstaan wordt het gebruik van

- vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. In het vigerend bestemmingsplan en in het bestemmingsplan Centrum uit 2012 is opgenomen dat het dient te gaan om "(vrijstaande) bijgebouwen" waarbij vrijstaande dus tussen haakjes staat. Hierdoor is zelfstandige bewoning eveneens verboden in aangebouwde bijgebouwen. Om beter aan te sluiten op het recent vastgestelde bp Centrum en het vigerend bp wordt artikel 15.4.2.a aangepast door "vrijstaande" tussen haakjes te zetten.
- z. Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 mei 2018 (ABRS 9 mei 2018, Capelle aan den IJssel, ECLI:NL:RVS:2018:1578, 201800074/1/R6) moet de parkeerregeling in het bestemmingsplan worden aangepast. Een dynamische verwijzing (verwijzing naar een document buiten het bestemmingsplan wat los van het bestemmingsplan aangepast kan worden) voor het wijzigen van gebruik is niet meer mogelijk indien er geen beslismoment is (zoals een afwijkingsbevoegdheid). Hierdoor dienen parkeernormen in het bestemmingsplan zelf opgenomen te worden. Er wordt een bijlage 4 opgenomen bij de regels met daarin parkeernormen ontleend aan CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de regels wordt artikel 30.3 hierop aangepast.
- aa. Op een deel van bedrijventerrein Berkenbos is detailhandel in meubelen en woninginrichting toegestaan. Daarnaast is op een deel van het bedrijventerrein detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Om misverstanden te voorkomen wordt de begripsbepaling voor perifere detailhandel aangevuld door op te nemen dat hier niet onder wordt verstaan 'detailhandel in meubelen en woninginrichting'. In de toelichting op de regels wordt uitgelegd waarom dit onderscheid in dit bestemmingsplan is opgenomen, waarbij gewezen wordt op de Visie bedrijventerreinen.
- bb. Op diverse plaatsen in het plangebied zijn in het ontwerp bestemmingsplan bouwvlakken in de breedte verkleind ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Bouwvlakken zijn om het bestaande hoofdgebouw gelegd. Om in de toekomst uitbreiding van de hoofdbouwmassa in zijwaartse richting mogelijk te maken wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- cc. In de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie hoog', 'Waarde-Archeologie middelhoog', en 'Waarde Archeologisch waardevol' zijn in lid 2.4 uitzonderingen opgenomen waarbij steeds een oppervlakte is opgenomen waarbij onder die grens geen onderzoek nodig is bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm. De regels worden aangepast zodat duidelijk is dat het gaat om een overschrijding van de oppervlaktemaat én waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.
- dd. In artikel 5 wordt een regeling opgenomen voor het perceel gelegen aan Spegelt 45-47 die op de verbeelding een aanduiding krijgt, waarbij horeca van categorie 1 uitsluitend in de vorm van zaalaccommodatie en/of horeca van categorie 3 zijn toegestaan in combinatie met activiteiten die zijn toegestaan op grond van artikel 5.1.1 van de regels. Bepaald wordt dat de bedrijfsvloeroppervlakte minimaal 1.000 m² bedraagt en de onderneming in ruimtelijk en functioneel opzicht een eenheid vormt. De 'Bedrijvenlijst binnen de bestemming Bedrijventerrein' die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen wordt aangevuld met de activiteit fotostudio. Het bovenstaande was via een afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in lid 5.5.4 mogelijk. Lid 5.5.4 komt te vervallen aangezien de redactie hiervan tot misverstanden kan leiden.

Toelichting

In de toelichting wordt onderbouwd waarom bouwvlakken in veel gevallen zijn afgestemd op de bestaande ruimtelijke situatie, waardoor het niet direct meer mogelijk is om hoofdgebouwen in zijwaartse richting uit te breiden.