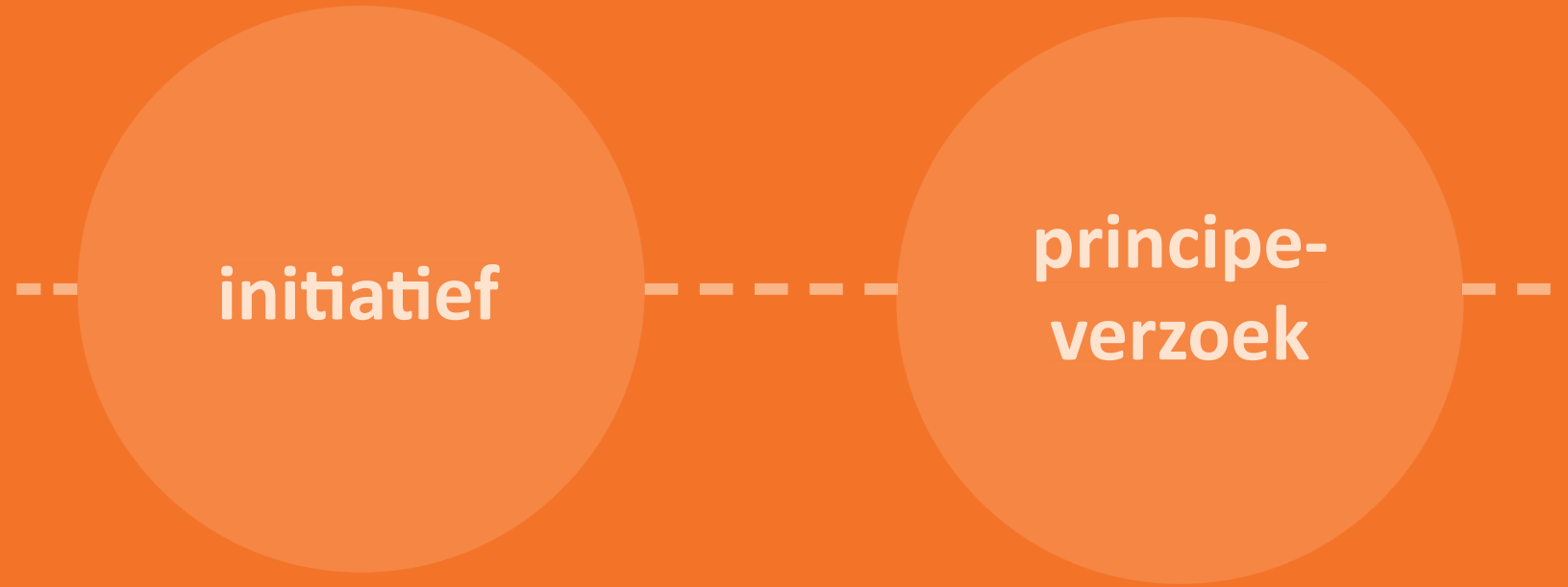


BOUWGIDS NUENEN DEEL III

19 maart 2024



INTRODUCTIE BOUWGIDS

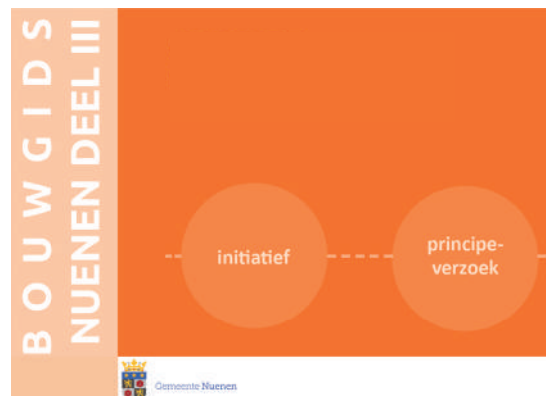
Voor u ligt **deel 3** van de Bouwgids voor Nuenen. De Bouwgids bestaat uit vier delen. In dit deel wordt ingegaan over de verschillende processtappen en verantwoordelijkheden rondom projecten. Dit deel is met name van belang voor de opstart van een initiatief, de beginfase.

In het **eerste deel** vindt u een beschrijving van de algemene dorps kwaliteiten van Nuenen en de kernen. Er worden ruimtelijke richtlijnen benoemd die belangrijk zijn bij het maken van plannen voor ons mooie dorp.

In het **tweede deel** wordt ingezoomd op verschillende gebiedstypes en de nadruk gelegd op een aantal specifieke richtlijnen die kunnen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De participatieleidraad vormt het **vierde deel** van de Bouwgids.

De vier delen vormen samen de Bouwgids. Ze kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen altijd in samenhang te worden beschouwd.



De vier delen van de Bouwgids Nuenen.

1. WAAROM DE BOUWGIDS

Nuenen is een bijzonder dorp en een gewilde woongemeente. Rondom het oude centrum met zijn historische kwaliteiten zijn er aantrekkelijke woonwijken gebouwd, ruim opgezet en met veel groen. Daarnaast bieden de oorspronkelijke agrarische kernen Nederwetten, Gerwen en Eeneind een landelijke woonomgeving voor een deel van de inwoners.

Ieder deel van het dorp heeft eigen ruimtelijke kwaliteiten. Variatie in het type bebouwing, de hoeveelheid groen, grote bomen, doorzichten of mooie straten zorgen voor verschillende sferen binnen het dorp.

Naast kwaliteiten zijn er op sommige plekken in Nuenen ook verbeterpunten, zoals daar waar de openbare ruimte vooral bestaat uit geparkeerde auto's, de kwaliteit van het groen afneemt, of er te weinig onderscheid is in de architectuur.

Tegelijkertijd staat de gemeente voor een aantal opgaves die aanleiding kunnen zijn om aanpassingen te doen in deze buurten. Ten eerste is er een grote behoefte aan woningen. Maar ook staan we voor de opgaves van klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit, niet alleen een goede oplossing voor het parkeren van de auto maar ook voor de fiets en de voetganger.

Deze opgaves stellen eisen aan de inrichting van een gebied.

Met de Bouwgids wil de gemeente Nuenen de bouwopgave aangrijpen om de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende kernen te versterken. De Bouwgids is bedoeld als instrument om initiatiefnemers te stimuleren en inspireren om het dorp nog mooier te maken. Hierbij komen verschillende thema's aan bod die, in lijn met de omgevingsvisie, op een integrale manier richting geven aan de omgevingskwaliteit van de gebouwde omgeving. Zo kan er worden gebouwd met behoud van de eigenheid van de verschillende buurten en kernen.

DE BOUWGIDS IS PRAKTISCH, INTEGRAAL, ONTWIKKELINGS-GERICHT EN GEBIEDSGERICHT

De Bouwgids is ook bedoeld om duidelijke afspraken te maken over het proces, hoe kunnen we gezamenlijk de kwaliteit van het dorp verbeteren? Hoe kunnen we het proces voor alle partijen zo goed mogelijk stroomlijnen? Door hier op voorhand al duidelijkheid over te geven is er in de latere fases van het project minder vertraging. Dat doen we in dit derde deel van de Bouwgids, dat met name van belang is voor de opstart van een initiatief, de beginfase.

Raakvlakken met ander beleid

De Bouwgids vormt een aanvulling op de bestaande beleidskaders of -notities, specifiek gericht op de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen, niet alleen van het gebouw maar ook van de omgeving.

Waar de Omgevingsvisie op het niveau van Nuenen als geheel globale uitspraken doet, geeft de Bouwgids specifiekere ruimtelijke richtlijnen door middel van de gebiedstypes.

Omgevingsplannen zijn vaak consoliderend van aard en beschrijven de bestaande situatie. De Bouwgids beschrijft juist welke kwaliteiten er van belang zijn wanneer ontwikkeling aan de orde is.

De Welstandsnota gaat over het niveau van de objecten en vormt een aanvullend toetsingskader.

NU

- Initiatiefnemer al ver in planvorming voordat gemeente wordt aangehaakt
- Weinig kaders en helderheid op voorhand
- Risico op discussie en vertraging in het proces



BOUWGIDS + LEIDRAAD

- Heldere verwachtingen over proces (deel III)
- Kwalitatief kader (deel I+II)
- Participatie conform leidraad



STRAKS

- Betere ruimtelijke afweging
- Uniforme werkwijze
- Vroegtijdig helderheid over uitgangspunten en richtlijnen
- Vóór planvorming in gesprek
- Participatie in vroeg stadium
- Winst later in proces

2. LEIDRAAD VOOR EEN SOEPEL PROCES

STAPPEN

1. Initiatief komt binnen (balievraag / of bij casemanager), Bouwgids wordt verstrekt;
2. Initiatief wordt voorgelegd aan intake team en deze geeft eerste reactie op plan/idee, beoordeeld of plan volledig is en reageert ook inhoudelijk, adviseert over participatieniveau en toetst aan Bouwgids;
3. Initiatiefnemer ontvangt reactie vanuit intake team; Indien wenselijk kan het initiatief (informeel) worden voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit;
4. Initiatiefnemer verwerkt opmerkingen, komt met aangevuld of uitgewerkter plan;
5. Intake team bevestigt of plan kan worden ingediend als principeverzoek;
6. Principebesluit door college, samen met intentieovereenkomst en RIB;
7. Projectopdracht opgesteld door projectleider;
8. Reguliere RO-proces
9. Wanneer RO-proces is doorlopen collegebesluit op omgevingsplan/BOPA samen met anterieure overeenkomst;
10. Daarna volgt raadsbesluit.
11. Aanvraag omgevingsvergunning.

Producten

- verkenning van de kavel in de omgeving, schets, verbeelding van idee of initiatief;
- participatie plan;
- VO;
- DO.

ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Initiatiefnemer/architect

meld zich bij gemeente met initiatief/idee voor woningbouwproject (meer dan 1 woning). Wanneer deze als balievraag binnen komt, ontvangt hij/zij de Bouwgids ter inspiratie. De initiatiefnemer is en blijft verantwoordelijk voor zijn/haar plan, in alle facetten, gedurende het gehele traject.

Ambtelijk

Rol casemanager: aanspreekpunt en degene die het plan in de organisatie bij het intake team neerlegt voor eerste toetsing en advies.

Rol intake team: de rol van het intake team is essentieel. Hier komen plannen (in de vorm van balievragen of eerste concept) binnen en worden ze getoetst met behulp van Bouwgids en andere beleidskaders (Programma Wonen, omgevingsvisie, omgevingsplan).

Indien project/ontwikkeling past in de gemeentelijke prioritering wordt het aan het MT voorgelegd (door projectleider/casemanager) zodat het ook status krijgt als project.

Daarna volgt besluitvorming door het college.

Bestuurlijk

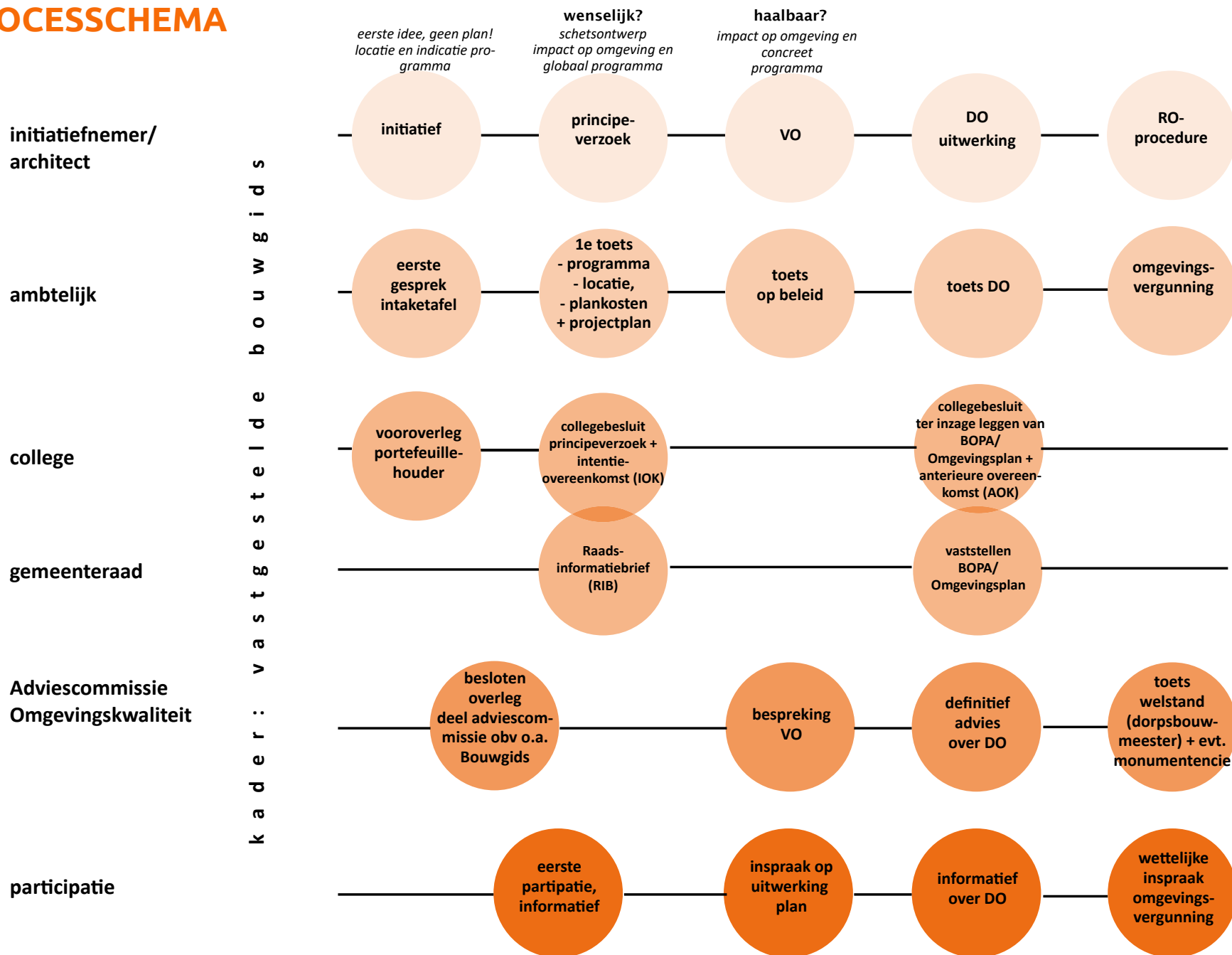
Besluitvorming volgt de geijkte momenten. Het college besluit over principeverzoek en aangaan tot vervolgetraject. Om hiervoor een besluit te kunnen nemen kan informeel advies worden gevraagd (beslotenheid) bij adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het college neemt besluit over intentie overeenkomst gelijktijdig met besluit

op principeverzoek. In het collegevoorstel komt aandacht voor participatieniveau. Het college kan juridisch gezien geen voorwaarden opleggen om participatie in het vervolgetraject af te dwingen, maar kan wel aansluiten of reageren op het reeds toegekende participatieniveau. Het intake team kan het participatieadvies aan initiatiefnemer niet dwingend opleggen maar wel als informele randvoorwaarde meegeven. De portefeuillehouder wordt tussentijds bijgepraat door de ambtelijke organisatie, en kan indien nodig of gewenst tevens overleg aan gaan met initiatiefnemer.

Het college volgt verder de wettelijke ruimtelijke procedures en neemt beslissingen over plannen via BOPA of omgevingsplan. Een anterieure overeenkomst dient gelijktijdig met de ruimtelijke procedure in het college te worden gebracht.

De gemeenteraad wordt proactief geïnformeerd over ruimtelijke ontwikkelingen middels raadsinformatiebrieven. Deze zullen standaard toegestuurd worden na een besluit van het college op een ingediend principeverzoek. De gemeenteraad kan dan zelf bepalen of en hoe zij een (woningbouw) ontwikkeling wenst te bespreken in een vergadering. Hierdoor krijgt de raad ook meer mogelijkheden om de betrokken portefeuillehouder te raadplegen c.q. vragen te stellen. Bij woningbouwontwikkelingen van grotere omvang zal het college er naar streven om de gemeenteraad vroegtijdig en actiever te betrekken bij de planvorming. Dit kan bijvoorbeeld resulteren in een voorstel voor bespreking van een plan in een beeldvormende bijeenkomst. Tevens zal aan initiatiefnemers worden gevraagd om ook tijd na te denken over het betrekken van de gemeenteraad in de planvorming. In deel 4 geeft de gemeente kaders mee over bijvoorbeeld een participatieplan. Aandachtspunt in een dergelijk plan van aanpak kan dan gemeenteraad zijn.

PROCESSHEMA



Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit

Deze commissie adviseert en wordt in stelling gebracht op diverse momenten gedurende in het ontwikkeltraject. Wanneer het gaat om de herbestemming van een monument wordt ook de monumentencommissie betrokken.

In 2023 heeft de gemeenteraad de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit vastgesteld. In deze verordening wordt aangegeven wat de taken, rollen en werkzaamheden van de commissie is. De subcommissie ruimtelijke kwaliteit adviseert over zaken die betrekking hebben op ruimtelijke kwaliteitsaspecten van in voorbereiding zijnde (omgevingsplan)activiteiten, het ontwikkelen van beleid inclusief omgevingsvisie, omgevingsplan en maatwerkregels voor de omgevingskwaliteit, de verkenning van mogelijk bestaande of toekomstige opgaven in de fysieke leefomgeving en op verzoek de selectie en inschakeling van architectenbureaus, stedenbouwkundige bureaus of andere externe bureaus bij planontwikkelingen die invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Uitgangspunten

Formeel advies van de adviescommissie volgt altijd pas na principebesluit vanuit college.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit kan al indien nodig vroegtijdig gevraagd worden om advies. Dit betreft dan een informeel advies, en zal gegeven worden niet in een openbare setting. Pas wanneer er sprake is van een positief principebesluit (genomen door het college) kan de commissie ook in het openbaar een advies uitbrengen gedurende de verdere planvorming.

Informeel advies kan door ambtelijke organisatie worden gevraagd voorafgaand aan het principeverzoek plaatsvinden (in beslotenheid), zodat input meegenomen kan worden naar collegebesluit. Zie ook handreiking ambtelijke organisatie gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit Nuenen c.a. 2024.

PARTICIPATIE

Participatie vormt een rode draad gedurende het gehele ontwikkeltraject. Het intake-team kent een (gewenst) participatieniveau toe bij bespreking bij intake-tafel. Bij dat niveau wordt ook een toolkit aangeboden waar door initiatiefnemer gebruik van kan worden gemaakt. Indien de stap wordt gezet naar formeel indienen en behandelen van principeverzoek wordt door college bepaald of participatieniveau dat eerder is toegekend door intake-tafel gehanteerd kan worden, of moet worden verhoogd of verlaagd. Redenen voor verscherpt participatieniveau kunnen zijn dat het een gevoelige ontwikkeling betreft. Een lager participatieniveau kan worden toegekend aan ontwikkelingen van beperktere omvang. De participatieleidraad is leidend en zal ook voor ontwikkelende partijen beschikbaar zijn.

Uitgangspunten

- participatie vindt gedurende het volledige ontwerp en ruimtelijk traject plaats;
- gemeente vraagt/stuurt op actieve houding initiatiefnemer omtrent participatie;
- initiatiefnemer is de verantwoordelijke partij voor verloop van de participatie gedurende het gehele traject;
- initiatiefnemer neemt kennis van het toegekende participatieniveau;
- initiatiefnemer werkt participatie uit in een plan van aanpak (op hoofdlijnen) die ook onderdeel zal vormen van de intentieovereenkomst;
- initiatiefnemer kan een beroep doen op de kennis en expertise over participatie vanuit gemeente. Gemeente adviseert.



Bouwgids Nuenen

Deel III, De Nuenense werkwijze

Datum

18 maart 2024

Opdrachtgever

Gemeente Nuenen

Contactpersoon:

Dhr. Daniël van Schijndel; d.vanschijndel@nuenen.nl

Stedenbouwkundige

Studio Scale

R.J.H. Fortuynplein 4

1019 WL Amsterdam

info@studio-scale.nl

www.studio-scale.nl

Contactpersonen:

Mevr. Marjolein Peters; marjolein@studio-scale.nl

Architect

ANA architecten

Korte Papaverweg 7

1032 KA Amsterdam

mail@ana.nl

www.ana.nl

Contactpersonen:

Mevr. Jannie Vinke; j.vinke@ana.nl

Mevr. Anne van der Meulen; a.vdmeulen@ana.nl

© SCALE & ANA 2024

Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van Studio Scale en ANA Architecten.

Disclaimer

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

