

Gemeente Nuenen
T.a.v. college van burgemeester en wethouders
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK NUENEN

Datum: 8 juli 2024

Betreft: Concept principe-verzoek [redacted] te [redacted]

Geachte college,

Namens de [redacted], richt ik mij tot u met het verzoek om medewerking te verlenen aan het planologisch-juridisch mogelijk maken van de oprichting van een berging ten behoeve van opslagruimte aan de [redacted] te [redacted] voor [redacted].

Inleiding

BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid is reeds geruime tijd bezig met de grondverwerving van gronden ten behoeve van de verdere realisering van het grootschalige woningbouwplan Nuenen-West (in totaal 1.615 woningen). Hiervoor is ook de (gedeeltelijke) verwerving van gronden van de [redacted] aan de Opwettenseweg 126 noodzakelijk.

BPD is sinds 2021 in gesprek met de [redacted] en diens adviseur over de aan-/verkoop van de gronden. De [redacted] en diens adviseur stellen zich in beginsel constructief op en hebben als uitgangspunt dat ze in het kader van het algemeen woonbelang willen over gaan tot verkoop van het benodigde deel van hun gronden. Zij stellen hierbij als expliciete voorwaarde dat de [redacted] achter op hun te behouden deel van het perceel een extra berging mag terugbouwen van 6 m * 12 m = 72 m². Deze berging zal worden gebruikt voor de stalling van voertuigen en materialen van het tegelzetbedrijf van de [redacted], hetgeen momenteel en reeds jarenlang op het achterliggend verhard terrein in de openlucht en deels in containers plaatsvindt. Oprichting van deze berging is in strijd met het geldende gemeentelijk omgevingsplan, vanwege overschrijding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, uitgaande van het resterende perceeloppervlak na verkoop van het deel benodigd voor de woningbouw van Nuenen West. Hiervoor is een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk.

In ambtelijk vooroverleg is met de gemeente Nuenen afgesproken ten behoeve van de gewenste oprichting van een berging aan de Opwettenseweg 126 een concept principe verzoek op te stellen en aan de gemeente voor te leggen.

Bestaande situatie

De gronden van de locatie zijn momenteel in eigendom van de [redacted]. De [redacted] exploiteert sinds 1994 ter plaatse een tegelzetbedrijf. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nuenen, [redacted] (grootte: 1.644 m²), zie navolgende afbeelding.



Aan de straatzijde van het perceel bevindt zich een reguliere burgerwoning met aansluitend een aangebouwd bijgebouw (ca. 60 m²) en tuin, die worden benut voor privé-doeleinden. Aansluitend aan de tuin bevindt zich een verhard terrein dat reeds jarenlang mede wordt gebruikt voor opslagdoeleinden, parkeervoorziening en erf ten behoeve van het tegelzetbedrijf. Dit achterliggend terrein wordt ontsloten via een verhard pad aan de Vorsterdijk. Het perceel wordt begrensd en afgeschermd van de omgeving door een groene omzoming. Achter op het terrein bevinden zich diverse opgaande bomen, zie onderhavige afbeelding.



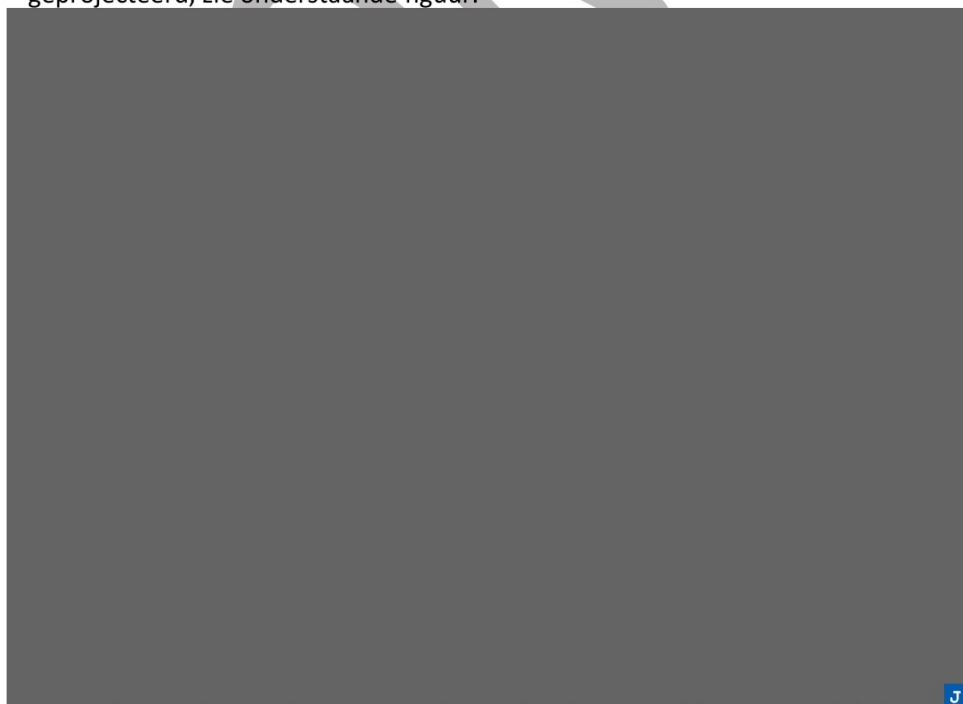
Beoogde ontwikkeling

Ten behoeve van de realisering van de gewenste woningbouwontwikkeling conform het opgestelde stedenbouwkundige plan voor de woningbouwlocatie Nuenen West dient een groot gedeelte van het perceel (circa 1.270 m²) te worden verworven, zie blauwe markering in navolgende figuur. Het in oranje aangeduid gedeelte van het perceel hoeft niet te worden aangekocht en blijft in eigendom van de



Uitsnede behoud perceelgedeelte van

Op het te verweven (blauwe) gedeelte van het perceel is in het opgestelde inrichtingsplan onder meer een ontsluitingsweg, een vrijstaande woning alsmede een centrale openbare parkeervoorziening geprojecteerd, zie onderstaande figuur.



Uitsnede inrichtingsschets woningbouwplan 'Nuenen-West' met globale situering planlocatie rood gemarkeerd

De [J] [J] wenst achter op hun te behouden perceelsgedeelte een garage/berging (zie bijlage voor een impressie) op te richten ten behoeve van de stalling van voertuigen en de opslag van materialen van hun tegelzetbedrijf, waarvoor tot op heden reeds jarenlang gebruik wordt gemaakt van het achterliggende verharde terrein.

Navolgend figuur geeft een impressie van de gewenste toekomstige situatie. De wens is om de extra berging te situeren in de uiterste noordoosthoek van het te behouden perceelgedeelte. Voor de ontsluiting van de berging kan de achterzijde van het perceel gebruikt worden. Dit is de meest praktische situering, waarbij er zoveel mogelijk tuin kan worden behouden, kan worden aangesloten op de voorgenomen te realiseren openbare parkeervoorziening en de inbreuk op de omgeving beperkt is. Zeker gelet op het feit dat ter afscherming van het huidige en feitelijk gebruik van de bestaande woningen aan de Opwettenseweg aan de achterzijde van de nieuwbouwwoningen wordt voorzien in geluidswerende voorzieningen in de vorm van een zogenaamde “Kokowall” als geluidsschermbank, welke onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning voor de oprichting van 42 nieuwbouwwoningen Nuenen West, deelplan Molenerve fase 2.



Uitsnede impressie toekomstige situatie

Geldende planologisch-juridische regeling

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Nuenen van rechtswege omgezet naar een omgevingsplan, het Omgevingsplan Nuenen c.a.. Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken (automatisch) onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Nuenen.

In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Voor de locatie zijn de regels, zoals eerder opgenomen in het Chw-bestemmingsplan 'Herziening Nuenen West' (gewijzigd vastgesteld op 2 juni 2022) van toepassing. De gronden aan de straatzijde van het kadastraal perceel zijn hierin bestemd als 'Wonen'. Betreffende gronden zijn onder andere bestemd voor wonen alsmede aan huis verbonden beroepen of bedrijven. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf betreft een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke

uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt een generiek toegestane oppervlakte van 60 m². Bij percelen waarvan de gronden gelegen achter de achtergevel meer bedraagt dan 200 m² mag de toegestane oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de overmaat tot een absoluut maximum van 120 m² voor aan- uit en bijgebouwen.

De gronden aan de achterzijde van het perceel zijn bestemd als 'Woongebied – 1' met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningdichtheid 3'. Ter plaatse zijn woningen toegestaan met een minimum van 18 en maximum van 24 woningen per hectare.



Uitsnede geldende planologische regeling met kadastraal perceel rood gemarkeerd

Planologische afwijking

Op onderhavig perceel bedraagt de oppervlakte aan gronden achter de woongevel in totaal 338 m², het zogeheten bebouwingsgebied. Op grond van de bestemmingsregeling binnen de functie 'Wonen', mag derhalve 10% van (338-200 m²) = 13,8 m² aanvullend aan de generiek toegestane 60 m² worden toegestaan. In totaal zijn op basis van de planregels zoals vastgelegd in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Herijking Nuenen-West' bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 73,8 m².

Op basis van de vergunningsvrije regels geldt in afwijking van bestemmingsplanregels dat een oppervlakte aan bijgebouwen kan worden toegestaan van 90 m² + 10% van het gedeelte van het bebouwingsgebied groter dan 300 m². Dit leidt voor onderhavig perceel tot een toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van gezamenlijk 94 m².

Op het terrein bevindt zich reeds een bestaand bijgebouw van 58 m². Op grond van de regels voor vergunningsvrij bouwen is dan nog een bijgebouw toegestaan van maximaal 36 m².

De gewenste extra bergruimte van in totaal 72 m² past derhalve niet binnen de gestelde regels van het geldend Omgevingsplan alsmede de geldende vergunningsvrije mogelijkheden. Feitelijk komt het er op neer dat de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse met 36 m² dient te worden uitgebreid. Concreet betekent dit dat er planologisch afgeweken moet worden van het omgevingsplan, om de realisatie van een berging van (6 m¹ * 12 m¹) ca 72 m² mogelijk te maken.

Met de oprichting van een bergruimte zou de huidige opslag van materialen en voertuigen van het reeds jarenlang gevestigde tegelzetbedrijf in de toekomst in pandig in plaats van in de open lucht kunnen plaatsvinden. De bergruimte zorgt voor een afschermende werking naar de aangelegen bestaande en nieuw op te richten woningen en geflankeerd door een geluidswerende voorzieningen in de vorm van een zogenaamd "Kokowall".

Daarnaast draagt het voornemen bij aan een spoedige voortgang van de realisatie van het woningplan Nuenen-West ten behoeve van de afronding van het deelgebied ter invulling van de grote maatschappelijke behoefte tot woningbouw, doordat hiermee een eventuele onteigeningsprocedure en daarmee samenhangende extra kosten en vertraagde uitvoering van de nieuwbouw kan worden voorkomen. De [J] wenst namelijk enkel mee te werken aan een minnelijke verkoop als hierbij tevens wordt voorzien in de gewenste bouwmogelijkheid voor de berging. Door de realisatie van de gewenste bergruimte planologisch toe te staan wordt er als het ware voorzien in een schadebeperkend aanbod, waarmee volledige bedrijfsverplaatsing kan worden voorkomen.

Bovendien heeft de [J] al zeer geruime tijd een gedeelte ter grootte van ca. 90 m² van het aangrenzende perceel gemeente Nuenen, [J] 4141 in gebruik, zie navolgende afbeelding.



Afbeelding gemeentelijke gronden in privé gebruik

Door in der minne tot overeenstemming te komen kan een eventuele verjaringszaak worden voorkomen.

Verzoek

Op basis van bovenstaande motivering verzoeken wij u namens [J] [J] medewerking te verlenen aan het wijzigen c.q. af te mogen wijken van het omgevingsplan van gemeente Nuenen ten behoeve van de oprichting van een bergruimte van 72 m² op eigen terrein ten behoeve van opslagdoeleinden voor hun tegelzetbedrijf. Graag vernemen wij uw standpunt omtrent het voornemen en of u in dat opzicht bereid bent de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedure op te starten.

Bij een positief standpunt uwerzijds zal de [REDACTED] graag met u in overleg treden over het vervolgtraject en de noodzakelijke werkzaamheden en onderzoeken. De [REDACTED] zal dan de benodigde gegevens verder en gedetailleerd uitwerken en overleggen, zodat de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen.

Mocht u omtrent dit verzoek nog inhoudelijke vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen, kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer [REDACTED]

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid



Bijlage 1: Impressie te realiseren gebouw

CONCEPT

Bijlage 1:

IMPRESSIE BEOOGDE GARAGE/BERGING, te



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen