



datum voorstel	6 december 2024
portefeuillehouder	[REDACTED]
cluster	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar	[REDACTED]
telefoonnummer	+31 40 2631 [REDACTED]
zaaknummer	[REDACTED]

Onderwerp : Principeverzoek voor uitbreiding opslagruimte/garage gelegen aan de [REDACTED]

Samenvatting: BPD Ontwikkeling BV is bezig met de grondverwerving voor het woningbouwplan Nuenen-West, waarvoor een deel van de grond van de [REDACTED] noodzakelijk is. De [REDACTED] is bereid tot verkoop, mits zij een extra berging van 72 m² kunnen bouwen voor hun tegelzetbedrijf. Dit vereist een afwijking van het huidige omgevingsplan.

Advies :

1. Het principeverzoek voor de uitbreiding van de opslagruimte/garage met 72 m² goed te keuren.

Beslissing:

Inleiding

BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid is reeds geruime tijd bezig met de verwerving 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 [REDACTED] noodzakelijk.

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 zij achter op hun te behouden deel van het perceel een extra berging mogen bouwen van 6 m * 12 m = 72 m². Deze extra uitbreiding is in strijd met het bestemmingsplan en valt niet onder vergunningvrij bouwen. Het bouwplan voldoet wel aan de overige vereisten van het bestemmingsplan. 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.

Wat willen we bereiken

De gemeente zal de benodigde procedures in gang zetten om de afwijking van het omgevingsplan te realiseren.

Argumenten

1.1. Woningbouwbehoefte

- De uitbreiding van de berging draagt bij aan de voortgang van het woningbouwproject, wat van groot maatschappelijk belang is. Het realiseren van de 1615 woningen in Nuenen-West is nodig om te voldoen aan de groeiende vraag naar woonruimte. De gemeente dient het principeverzoek te ondersteunen om verdere vertraging in de woningbouw te voorkomen.

1.2. Bedrijfscontinuïteit:

- Het toestaan van de berging voorkomt dat het tegelzetbedrijf van de [REDACTED] gedwongen wordt te verhuizen, wat hun bedrijfsvoering zou verstoren.

1.3. Milieu en esthetiek:

- De nieuwe berging biedt een afschermende werking naar de omliggende woningen en vermindert de visuele overlast van open opslag. Dit draagt bij aan een nettere en meer esthetisch verantwoorde omgeving voor de buurtbewoners.

1.4. Uitsluiting precedentwerking:

- De bijzondere situatie waarin dit verzoek wordt gedaan, namelijk de noodzakelijke grondverwerving voor een groot woningbouwproject, maakt dat een precedentwerking kan worden uitgesloten. Dit verzoek is specifiek en uniek vanwege de betrokken belangen en omstandigheden, waardoor toekomstige vergelijkbare verzoeken gemotiveerd kunnen worden afgewezen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Er zijn risico's verbonden aan het afwijken van het omgevingsplan, maar de voordelen wegen zwaarder in dit geval.

Een mogelijk toekomstig verzoek door een derde voor een ruim bijgebouw dan toegestaan, kunnen wij gemotiveerd afwijzen. Partijen hebben over en weer belang bij dat de grondtransactie uitgevoerd kan worden. De projectontwikkelaar heeft het perceel nodig voor de verdere ontwikkeling van het deelgebied voor de woningbouw.

1.2 Alternatieven zoals het verplaatsen van het bedrijf zijn niet wenselijk voor de [REDACTED] en zouden leiden tot extra kosten en vertraging.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

- Tijdige communicatie met betrokken partijen en borging van medewerking.
- Een tijdspad voor de BOPA-procedure zal worden opgesteld

Planning

N.V.T.

Communicatie

De verzoeker met een brief informeren dat het college in beginsel akkoord gaat met het principeverzoek

Wat mag het kosten

Er zijn geen directe implicaties voor de gemeente, maar sprake is van een mogelijke kostenbesparing door het voorkomen van een onteigeningsprocedure.

Integraliteit/Duurzaamheid

Dit concept principeverzoek is besproken in het portefeuilleoverleg en afgestemd met collega's die zich bezighouden met het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen.

Evaluatie

N.V.T.

Bijlagen

Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Concept principeverzoek	2382469	
2.			
3.			
4.			

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