



datum voorstel	2 november 2023
portefeuillehouder	██████
cluster	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar	██████
telefoonnummer	██████████
zaaknummer	1059083

Onderwerp : Bestemmingsplan ten behoeve van bouw Ruimte voor Ruimte woning aan Wettenseind

Samenvatting : Het bestemmingsplan 'Wettenseind ong., Nuenen' heeft als voorontwerp gedurende 8 weken ter inzage gelegen voor de inspraak. Er zijn een 4 inspraakreacties ontvangen en één ambtelijk advies van het Waterschap. De inspraakreacties zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het college wordt gevraagd het ontwerpbestemmingsplan, de Nota van Inspraak en het ontwerpbesluit 'Hogere waarde Wet geluidhinder' vast te stellen en te publiceren.

Advies : 1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Wettenseind ong. Nuenen'.
2. De Nota van Inspraak vast te stellen.
3. Het ontwerpbesluit 'hogere waarde' Wet geluidhinder bestemmingsplan 'Wettenseind ong. Nuenen' vast te stellen.
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Wettenseind ong. Nuenen' en het ontwerpbesluit 'hogere waarde' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
5. Te besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Beslissing :

Inleiding

Op 22 oktober 2018 is namens het college een positief advies verstuurd naar de initiatiefnemer om een woning te realiseren op de percelen D 4210 en 4051 aan het Wettenseind te Nuenen. Initiatiefnemer maakt hierbij gebruik van de regeling Ruimte voor Ruimte uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Nadat de anterieure- en planschadeverhaalovereenkomst is overeengekomen is gestart met de procedure voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. De locatie ligt in een bebouwingscluster zoals opgenomen in de visie Bouwen in het Buitengebied.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp gedurende 8 weken ter inzage gelegen voor de inspraak. Er zijn een 4 inspraakreacties ontvangen en één ambtelijk advies van het Waterschap. De inspraakreacties zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.



Wat willen we bereiken

Het ontwerpbestemmingsplan "Wettenseind ong. Nuenen" voor de zienswijze procedure ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 Het bouwen van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk via de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied. Nieuwbouw van woningen is alleen mogelijk via de Ruimte voor Ruimte-regeling uit de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

1.2 Richtlijn "bouwen in het buitengebied van Nuenen, richtlijn voor Ruimte voor Ruimte-initiatieven in bebouwingsconcentraties". In deze richtlijn is deze ontwikkeling in het aangewezen bebouwingscluster opgenomen, omdat vóór vaststelling van de richtlijn al een positief besluit genomen is op het principeverzoek. Het perceel ligt wel in een aangewezen bebouwingscluster en vormt geen te beschermen open ruimte. In de toelichting is een uitgebreide toetst aan de uitgangspunten van de richtlijn opgenomen.

1.3 Zorgvuldige omgevingsdialog. In het voortraject is door initiatiefnemer contact gezocht met omwonenden onder andere met [REDACTED]. [REDACTED] heeft zorgen geuit voor het in de toekomst belemmeren van de bedrijfsvoering. Door middel van akoestische onderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een goed- woon en leefklimaat en dat [REDACTED] bedrijf niet wordt gehinderd in de bedrijfsuitvoering. In het bestemmingsplan is hiervoor de verplichting opgenomen om een geluidscherm te plaatsen en een dove-gevel toe te passen. Deze onderzoeken zijn getoetst en akkoord bevonden door de ODZOB.

1.4 Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan gewijzigd en zijn er extra onderzoeken uitgevoerd. De plan is getoetst aan de Richtlijn Bouwen in het Buitengebied, er is een extra onderzoek naar bezonning uitgevoerd, de afstand tot de zijdelingse perceelgrens is vergroot van 3 meter naar 5 meter. De dakhelling is aangepast en er zijn maximale maten voor de nok en goothoogte opgenomen. Het ambtelijk advies van het Waterschap de Dommel is volledig overgenomen.

2.1 Het plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 4 inspraak reacties en een ambtelijk advies binnengekomen. De inspraakreacties en de beantwoording zijn opgenomen in de Nota van Inspraak dat als bijlage wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1 Bij de overschrijding van de voorkeurs(grens)waarde kan het college onder bepaalde voorwaarden een hogere geluidsbelasting toestaan en vaststellen. De Wet geluidhinder heeft als doel te voorkomen dat geluidhinder ontstaat in nieuwe situaties. Initiatiefnemer heeft hiervoor een ontheffing 'Hogere waarde' ingediend. Met de vaststelling van de hogere waarde wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt. Dit met behoud van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 Het besluit hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan te worden gepubliceerd.

5.1 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee de plankosten worden verhaald.

Kanttelingen en alternatieven

Niet van toepassing

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing

Planning

Het ontwerpbestemmingsplan dient vóór 1 januari 2024 ter inzage te worden gelegd. Hierdoor kan het plan onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening de planologische procedure doorlopen.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. De indieners van een inspraakreactie ontvangen hiervan persoonlijk bericht. Tevens ontvangen zijn de Nota van Inspraak waarin men kan nalezen hoe omgegaan is met de inspraakreactie.

De gemeenteraad is bij het ter inzage leggen van het voorontwerp via een RIB van dit initiatief op de hoogte gebracht.

Wat mag het kosten

De kosten voor het in behandeling nemen van de bestemmingsplanprocedure zullen conform de afspraken uit de anterieure- planschadeverhaalsovereenkomst in rekening worden gebracht.

Integraliteit/Duurzaamheid

Bij de behandeling van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is overleg en advies ingewonnen bij de afdelingsjurist, andere vakcollega's (milieu, stedenbouw, ecologie, openbare werken en verkeer) en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB).

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Nr	Omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Toelichting ontwerpbestemmingsplan	1059083	1883592
2.	Regels ontwerpbestemmingsplan		1883591
3.	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan		1883590
4.	Bijlage 1 bij regels landschappelijke inpassing		1883593
5.	Bijlage 1 (toelichting) landschappelijke inpassing		1883594
6.	Bijlage 2 (toelichting) industrielawaai		1883595
7.	Bijlage 3 (toelichting) verkeerslawaaai		1883596
8.	Bijlage 4 (toelichting) bodemonderzoek		1883597
9.	Bijlage 5 (toelichting) watertoets		1883598
10.	Bijlage 6 (toelichting) archeologie bureaustudie		1883599
11.	Bijlage 7 (toelichting) ecologie		1883600
12.	Bijlage 8 (toelichting) archeologie proefsleuven		1883601
13.	Bijlage 9 (toelichting) stikstofberekening		1883602
14.	Bijlage 10 (toelichting) zonnestudie		1883603
15.	Bijlage 11 (toelichting) nota van inspraak		1883604
16.	Bijlage 12 (toelichting) bouwtitel		1883605
17.	Verzoek hogere geluidswaarde	1878318	1878339
18.	Bijlage 1 hogere geluidswaarde (ontwerp plan)	1878318	1878338
19.	Bijlage 2 hogere geluidswaarde (verkeerslawaaai)	1878318	1878337
20.	Ontwerpbesluit hogere grenswaarde	1878318	1880939

--	--	--	--	--