



Nota van Inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Rullen 7

Djumanummer: 1099233

INHOUD

1. Inleiding
2. Vooroverleg
3. Inspraak
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Aanpassingen

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Rullen 7' heeft vanaf 5 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. In die termijn zijn er een drietal inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 3 samengevat en van beantwoording voorzien.

Na constatering dat verzuimd was het plan gelijktijdig met de ter inzage termijn aan te melden bij de provincie en het waterschap, in het kader van vooroverleg, is dit alsnog op 19 juli 2021 gebeurd. Deze reacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van beantwoording voorzien.

De ingediende reacties (incl. de bijlagen) zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn meegenomen. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2. Vooroverleg

2.1.1 Waterschap

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door het waterschap op 22 juli 2021 een vooroverlegreactie ingediend. Djumanummer 1021378.

Het waterschap is akkoord met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure, waarbij tevens het volgende advies wordt gegeven:

- a) Het regenwater op te vangen in een bergingsvoorziening, zoals een wadi of een zaksloot;
- b) De bodem van de voorziening aan te leggen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, zodat de bergingsvoorziening niet vol met grondwater loopt en is alle bergingsruimte beschikbaar voor het opvangen van regenwater. Indien het water niet snel genoeg wegzakt in de grond, bijvoorbeeld als er klei in de bodem zit, maak dan een verbinding tussen de bergingsvoorziening en de afvoerende sloten langs het plangebied. Maak de afvoer niet te groot, zodat het water niet te snel wegstroomt en een deel van het water alsnog de kans krijgt om te infiltreren;
- c) ervoor zorg te dragen dat er bij hevige buien geen wateroverlast vanuit de voorzieningen ontstaat bij de woningen. Maak daarom een overloop naar de afvoerende sloten, of naar lager gelegen delen van het plangebied waar het water geen kwaad kan.
- d) Tevens wordt verzocht om de toelichting en de regels aan te passen m.b.t.:
 - 1) Paragraaf 5.3.2.3 citeert de Algemene regels bij de Keur voor toename van verhard oppervlak. Sinds 1 april 2021 zijn onze regels aangepast. De grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak hebben wij verlaagd van 2.000 m² naar 500 m²;
 - 2) Paragraaf 5.3.3.2 stelt dat er schouwsloten langs/in het plangebied liggen. Dat klopt niet. Schouwsloten zijn B-watergangen waarvoor het waterschap jaarlijks controleert of de aanliggende eigenaren het onderhoud goed uitvoeren. Omdat er anders overlast kan ontstaan. De watergangen langs/in het plangebied zijn C-watergangen;
 - 3) Artikel 14 van de planregels bevat regels voor de gebiedsaanduiding "Milieuzone – Boringsvrije zone". Deze gebiedsaanduiding ontbreekt op de plankaart.

Beantwoording

De planregels en toelichting zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast conform de inspraakreactie, zoals onder d) opgenomen. Tevens zijn de adviezen onder a t/m c verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Provincie

Op het voorontwerpbestemmingsplan is op 27 september 2021 door de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend. Djumanummer 975649

De vooroverlegreactie heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a) Het bebouwingscluster Rullen kenmerkt zich als een oud buurtschap met een klein cluster aan bebouwing. Voorgestane ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier ruimte voor ruimte woningen in een "hofjes-vorm". De structuur van hofjes komt niet voor in deze omgeving en is, naar oordeel van de provincie, dan ook niet passend in

de ruimtelijke structuur. Daarnaast zijn vier woningen op één locatie erg fors voor dit buurtschap. Voor de ontwikkeling zou eerder aansluiting gezocht moeten worden met het buurtschap. Tevens behoort duidelijk aangegeven te worden wat de ontwikkelingsrichting en het toekomstperspectief van het buurtschap is.

- b) De locatie bevindt zich binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied, waarmee de cultuurhistorische context van het buurtschap bij de beoordeling van de geschiktheid van de locatie meegenomen dient te worden. Ontwikkelingen in dit cultuurhistorisch vlak dienen de kernwaarden ervan te behouden en te versterken. De voorgestelde “hofjes”-vorm voor de realisatie van deze vier ruimte voor ruimte woningen past niet binnen de ruimtelijke structuur van het cultuurhistorisch vlak en draagt niet bij aan het behoud en versterking hiervan.

Gezien bovenstaande opmerkingen wordt geadviseerd het plan, zoals dit nu is ingediend, niet verder in procedure te brengen.

Beantwoording

Naar aanleiding van vorenstaande vooroverlegreactie van de provincie en ontvangen inspraakreacties heeft initiatiefnemer aangegeven het plan aan te passen van vier naar twee woningen, rekening houdend met de aangegeven aandachtspunten.

Ten behoeve van toekomstige ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen in het gehele buitengebied van Nuenen is een (ontwerp)visie “Bouwen in het buitengebied van Nuenen” opgesteld die richtlijnen geeft voor het bouwen van ruimte-voor-ruimte initiatieven in bebouwingsconcentraties waaronder het buurtschap het Rullen. Deze visie ligt vanaf 3 februari 2022 voor zes weken ter inzage. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal deze worden meegenomen.

3. Inspraak

3.1. Algemeen

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal drie inspraakreacties ingediend. Het betreft reacties van de volgende personen:

- Bewoner Rullen 5, 5674 PC Nuenen, Ontvangen op 19 juli 2021
- Bewoner Rullen 3, 5674 PC Nuenen, ontvangen 19 juli 2021
- Bewoner Rullen 13a, 5674 PC Nuenen, ontvangen 19 juli 2021

De inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.2. Inspraakreacties

- 3.2.1. Bewoner Rullen 5, 5674 PC Nuenen, ingekomen op 15 juli 2021. Djumanr. 274309.** Deze stukken zijn als “beroep” ingediend, maar worden als “inspraak” in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan behandeld.

Ten aanzien van de volgende onderdelen is indiener van mening dat:

- 1) Doelstellingen Ruimte voor Ruimte
 - a) Het voorliggende plan geen kwaliteitsverbetering met zich meebrengt;

- b) Er geen sprake is van bedrijfsbeëindiging;
 - c) Het enige doel voor het projectbureau en initiatiefnemer is financieel gewin en het plan heeft geen meerwaarde voor de omgeving;
- 2) Cultuurhistorische waarden
- a) De cultuurhistorische waarden van het gebied worden niet behouden en er wordt onherstelbare schade aan dit unieke gebied aangericht.
 - b) De visie van de erfgoedvereniging Heemschut, afdeling Noord Brabant door de gemeenteraad, bij een ander plan (Rullen ongenummerd, nabij 13a), is genegeerd.
- 3) Locatie / plan
- a) Het oppervlakte van de te slopen stallen staat niet in verhouding tot de geplande ruimte voor ruimte kavels;
 - b) Er geen sprake is van een bebouwingslint of een bebouwingsconcentratie;
 - c) In vergelijk met een ander project elders in de gemeente Nuenen hier geen sprake is van compensatie van nieuwe natuur;
 - d) Een rapport voor flora en fauna ontbreekt;
 - e) Een rapport en beoordeling m.b.t. de geurbelasting van het bedrijf aan Laar 80 ontbreekt;
 - f) De afmetingen van de geplande woningen niet corresponderen met de gebouwen in de omgeving;
 - g) Er voor veel overlast van bouwverkeer wordt gevreesd, de toegangsweg hier niet geschikt voor is en het drukriool ontoereikend is.
- 4) Relatie aanvullende studie Ruimte voor Ruimte
- a) Naast twee andere ruimte voor ruimte woningen dreigt het Rullen volgebouwd te worden;
 - b) Ondanks dat er nog geen omgevingsvisie is vastgesteld gaat de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen door;
- 5) Procedure, communicatie en planschade
- a) Er geen verslag is van de 1^e toetsing van voorliggend plan door de dorpsbouwmeester of het TRK;
 - b) Tijdens de behandeling door TRK op 6 april 2021 geen rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden;
 - c) Waarom wordt niet gewacht met deze procedure totdat uitsluitel van het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van “Rullen ongenummerd, nabij 13a” bekend is.
 - d) Het pand Rullen 5 vermindert in waarde en tast het aanzien van het pand aan.

Beantwoording

1. Doelstellingen Ruimte voor Ruimte

Ook al worden op deze locatie stallen gesloopt, is het voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtewoningen niet noodzakelijk dat ter plekke sprake is van bedrijfsbeëindiging en het slopen van stallen van de gesaneerde agrarische bedrijven. Er is hier sprake van het aankopen van bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarvoor elders stallen zijn gesloopt.

Door middel van het beeldkwaliteitsplan, dat verankerd is in het bestemmingsplan, wordt gestreefd naar behoud en versterking van kwaliteit op diverse onderdelen. Het onafhankelijk Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) heeft het beeldkwaliteitsplan op

diverse disciplines (stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie en landschapsontwikkeling) meerdere malen beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het voorliggende plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van de voorliggende locatie en omgeving. Hiermee wordt voldaan aan een goed ruimtelijke onderbouwing. Voorst zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ook worden voorgesteld het beeldkwaliteitsplan als gemeentelijke welstandskader als onderdeel van de 'Welstandsnota Nuenen 2010' voor dit plangebied te laten fungeren. Aanvragen voor omgevingsvergunningen zullen in het kader van de welstandsbeoordeling behoren te voldoen aan de redelijke eisen van welstand in casu aan het door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan. Bij de inleiding van het beeldkwaliteitsplan wordt de relatie met de welstandsnota eveneens toegelicht.

Het veronderstelde doel van financieel gewin speelt geen rol bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in het algemeen.

2. Cultuurhistorische waarden.

De cultuurhistorische waarden van de voorliggende locatie en de directe omgeving worden onderkend. Bij de planvorming is o.a. rekening gehouden met het advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) d.d.16 maart 2021 naar aanleiding van het archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek. Ten aanzien van cultuurhistorie wordt o.a. gesteld dat "het onderhavige plan voorziet in een zachte afronding van buurtschap Rullen. De landschappelijke inpassing houdt rekening met het (oude) landschap en draagt bij aan het herstel van het oude essencomplex. De inpassing, volumes en de beeldkwaliteit zijn afgestemd op de bestaande landelijke stijl binnen Rullen". Vervolgens heeft er aanvullend onderzoek plaatsgevonden (bijlage 8 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan) en is naar aanleiding hiervan het voorontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Daarnaast werd opgemerkt dat de dubbelbestemming cultuurhistorisch waardevol akkercomplex ontbreekt en deze gehandhaafd dient te worden. Deze is alsnog opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Bij de opzet van het plan en de beoordeling van het beeldkwaliteitsplan wordt zowel stedenbouwkundig en landschappelijk aansluiting gezocht bij de omgeving en is er onder andere rekening gehouden met de historische verkaveling. Door middel van de aanplant van gebiedseigen perceelbeplanting op de originele perceel contouren wordt gestreefd naar het terugbrengen van de vroegere kleinschaligheid. Zowel het beeldkwaliteitsplan en het beplantingsplan maken als bijlagen van de regels deel uit van het bestemmingsplan en zijn als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Hiermee zijn deze aspecten geborgd bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunningen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangepast van vier naar twee woningen is in de toelichting nader onderbouwd hoe rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en een bijdrage wordt geleverd aan het terugbrengen van de vroegere kleinschaligheid.

Bijlage E behorende bij deze inspraakreactie betreft een brief van de erfgoedvereniging Heemschut die als zienswijze betrekking heeft op de ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente Nuenen. De brief is niet als inspraakreactie door de erfgoedvereniging op voorliggend plan ingediend. Aannemelijk is om te stellen dat de erfgoedvereniging hetgeen in die brief staat geen betrekking heeft op onderhavig plan. De Omgevingsvisie is echter inmiddels vastgesteld en maakt deel uit van het gemeentelijk beleid waaraan voorliggend plan getoetst is. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

3. Locatie / plan

Bij de beoordeling van dit én overige plannen rondom het Rullen is rekening gehouden met eerder genoemde kwaliteiten (architectuur, cultuurhistorie en landschapsontwikkeling) en de aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Zie tevens de beantwoording onder 4.

Het voorontwerpbestemmingsplan met de beoogde 4 woningen zorgde per saldo voor een afname van het totale verharde oppervlak van 800 m² ten opzichte van de huidige bebouwingsvlak. Inmiddels heeft initiatiefnemer aangegeven dat, naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie en de ingebrachte inspraakreacties, het plan aan te passen van 4 naar 2 woningen. Met deze aanpassing van het plan in het ontwerpbestemmingsplan zal de afname van het verharde oppervlak per saldo 1990 m² zijn. Zie hiervoor paragraaf 5.3.4.1 van de toelichting.

Daarnaast zijn de bouw mogelijkheden binnen het huidige bouwvlak, op basis van het huidige geldende bestemmingsplan, aanzienlijk dieper het landschap in (tot 137 meter) dan de mogelijkheden in het voorontwerpbestemmingsplan (95 meter). Naar aanleiding van de aanpassing van vier naar twee woningen wordt de diepte van de bouw mogelijkheden in het landschap nog beperkter dan de huidige mogelijkheden, te weten 75 meter.

In het kader van de regeling “Ruimte voor Ruimte” bestaat er geen verplichting van “compensatie van natuur”. Wel zijn eisen gesteld aan een goede landschappelijke inpassing van het plan, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt het beeldkwaliteitsplan en het beplantingsplan gewaarborgd.

Als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan bevat bijlage 10 van de toelichting het onderzoek “quickscan flora en fauna”. De conclusie hieruit luidt: “De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming”. Het onderzoek is door de ODZOB beoordeeld en goed bevonden;

Bijlage 5 van de toelichting bevat het beoordeelde rapport “geuronderzoek”, waarbij de conclusie is dat de omliggende veehouderijen, waaronder het bedrijf aan Laar 80, vanwege de afstand van meer dan 100 meter, in dit geval 215 meter, niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Daarnaast voldoet het plan aan een goed woon- en verblijfsklimaat voor omwonenden op basis van de provinciale regelgeving. Zie eveneens paragraaf 5.1.4.2 van de toelichting.

Bij realisatie van de nieuwe woningen zal het bestaande drukriool en andere openbare voorzieningen worden uitgebreid en eventuele beschadigingen aan toegangswegen zullen worden hersteld op kosten van de initiatiefnemer. Voorts gaat het om tijdelijke afsluiting gedurende de bouwperiode. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zijn omgeving daar duidelijk en op tijd over te informeren.

4) Relatie aanvullende studie Ruimte voor Ruimte

De beoordeling van het principeverzoek voor voorliggende plan én overige plannen rondom het Rullen heeft plaats gevonden op basis van het op dat moment geldende provinciale en gemeentelijk beleid, waarbij nieuwe bebouwing niet mag leiden tot het volbouwen van het cluster Rullen of het buitengebied. Nieuwe verzoeken voor ontwikkelingen van ruimte voor ruimte-woningen, die na maart 2021 zijn ontvangen, zijn mede vanwege de gedeelde zorg, “on-hold” gezet in afwachting van een aanvullende visie voor ontwikkelingen van ruimte voor ruimte woningen in het

buitengebied. Deze (ontwerp)visie “Bouwen in het buitengebied van Nuenen,” geeft richtlijnen voor het bouwen van ruimte-voor-ruimte initiatieven in bebouwingsconcentraties waar het buurtschap het Rullen ook onderdeel van uitmaakt. Voorliggend plan is in deze ontwerpvisie opgenomen. De ontwerpvisie ligt vanaf 3 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan gedurende deze termijn zijn zienswijze op de visie kenbaar maken. De inspreker is over de ter inzage legging van deze ontwerpvisie geïnformeerd. Pas na vaststelling van deze nieuwe visie kunnen de plannen die reeds in planologische procedure zijn, zoals onderhavig plan, ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Initiatiefnemer heeft het recht om het plan tot aan vaststelling door de gemeenteraad procedureel voort te zetten.

Voorliggend plan is getoetst aan de omgevingsvisie (inmiddels vastgesteld op 30 september 2021), waar de structuurvisie onderdeel van uitmaakt en zal als gemeentelijk beleid deel uitmaken van dit bestemmingsplan. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast.

5) Procedure, communicatie en planschade

Alvorens het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) instemde met het verlenen van haar medewerking aan de planologische procedure van voorliggend plan (collegevergadering 10 december 2019) heeft het Team Ruimtelijk Kwaliteit (TRK) het plan drie maal (26 november 2018, 19 februari 2019, 8 december 2019) behandeld en een advies hierover uitgebracht. Daarbij was het TRK op de hoogte van het uitgebrachte advies van de Omgevingsdienst ZuidOost-Brabant en heeft dit in haar beoordelingen mee kunnen nemen..

Dit advies is meegenomen als onderdeel van de stedenbouwkundige afweging in het B&W-besluit van 10 december 2019. Zie tevens de beantwoording onder 2.

Nadat het college van burgemeester en wethouders positief heeft gereageerd op het principeverzoek door medewerking te verlenen aan de planologische procedure, is het aan de initiatiefnemer om omwonenden te informeren en de planologische procedure op te starten c.q. voort te zetten. Ieder initiatief van een bestemmingsplan procedure loopt een eigen procedure. Er is voor het college geen aanleiding om dit initiatief stil te leggen in afwachting van de beroepsprocedure van bestemmingsplan Buitengebied, herziening Rullen nabij 13a.

Betrokkenheid van inwoners wordt zeer gewaardeerd en het college acht dit voor deze ontwikkeling ook gewenst. Om die reden is gekozen om het initiatief eerst op grond van de inspraakverordening voor inspraak ter inzage te leggen. Hierna wordt een ontwerpbestemmingsplan volgens artikel 3.8 Wro ter inzage gelegd en kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken. Tot slot volgt na besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan nog een ter inzage termijn in kader van een mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beide momenten worden volgens de wettelijke voorgeschreven wijze in het Gemeenteblad kenbaar gemaakt.

De fases van de nu afgeronde inspraakfase en de komende ontwerp en vaststellingsfases zijn de momenten waarin de omgeving of andere belanghebbende partijen eventueel punt(en) van zorg over het bestemmingsplan bij het college of de gemeenteraad onder de aandacht kunnen brengen. De (individuele) raadsleden zullen zich in hun gezamenlijkheid als gemeenteraad op het moment dat het plan aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd buigen over het voorgelegde bestemmingsplan. In die hoedanigheid zal de gemeenteraad op dat moment een besluit nemen over het plan.

Verder vindt het college goed buurmanschap en het nemen van verantwoordelijkheid naar burens toe bij een gewenste initiatief ook belangrijk. Een initiatiefnemer in casu Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte - is immers de partij die een verandering in de omgeving wenst. Om die reden adviseert het college initiatiefnemers om burens te informeren en in gesprek te gaan over een gewenste ontwikkeling. Dit om eventuele aandachtspunten kleiner te maken of te kunnen oplossen. Overigens hoeven burens/ partijen bij het communiceren naar de omgeving het niet per definitie eens met elkaar te zijn of te worden.

Planschade: indien inspreker van mening is dat het aanzien van zijn pand wordt aangetast en de waarde van zijn woning verminderd dan kan hij te zijner tijd een verzoek om een tegemoetkoming in planschade bij het college indienen. Deze mogelijkheid bestaat op grond van artikel 6.1 Wro. Na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan kan een dergelijk verzoek worden ingediend. Onafhankelijk onderzoek zal dan uitwijzen of het verzoek terecht is. Bij een dergelijk beoordeling wordt een vergelijking gemaakt tussen wat in het oude planologisch regime (bestemmingsplan Buitengebied 2018) mogelijk was en wat het nieuwe planologisch regime mogelijk maakt.

3.2.2. Bewoner Rullen 3, 5674 PC Nuenen, , ingekomen op 15 juli 2021. Djumanr. 228449.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn indieners van mening dat:

- 1) Doelstellingen Ruimte voor Ruimte
 - a) Bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen financieel gewin voorop staat;
 - b) Deze ontwikkelingen niet voorzien in woningnood en de leefbaarheid van het platteland niet verhogen;
- 2) Cultuurhistorische waarden
 - a) De ontwikkeling heeft een grote impact op het cultuurhistorische waardevol gebied;
 - b) Er geen cultuurhistorisch onderzoek heeft plaatsgevonden en cultuurhistorische waarden worden aangetast;
 - c) De bewoners van het Rullen veel bijdragen aan het onderhouden van de kwalitatieve, landelijke uitstraling van het Rullen en indieners graag in overleg willen over de ontwikkeling van het Rullen in combinaties met een cultuurhistorische analyse van het Rullen;
- 3) Locatie / plan
 - a) De beoogde woningen komen niet op de plaats van de af te breken stallen, maar in het midden van het Rullen;
 - b) De druk op het gebied vanuit verkeerskundig opzicht onevenredig groot zal zijn;
- 4) Relatie aanvullende studie Ruimte voor Ruimte

Waarom is het onderhavige plan niet "on hold" gezet in afwachting van de aanvullende visie. Verzoek eerst een visie te ontwikkelen en daarna het plan te beoordelen;

5) Procedure

- a) Het plan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan;
- b) Het plan “on hold” gezet dient te worden i.v.m. de wetswijzigingen die in voorbereiding zijn;
- c) De voorliggende procedure stopgezet dient te worden totdat uitsluitel over de beroepsprocedure ten aanzien van de bestemmingsplanwijziging Rullen ongenummerd, nabij 13a, bekend is en transparant, op een correcte wijze met bezwaarmakers om te gaan. Mede in het kader van participatie van de omgevingswet;

Beantwoording

1) Doelstellingen Ruimte voor Ruimte

Het veronderstelde doel van financieel gewin speelt geen rol bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Alle ruimte voor ruimte plannen worden getoetst aan de op dat moment geldende (Interim) Provinciale Verordening, waarbij:

- o er sprake is van een toename van de omgevingskwaliteit;
- o de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie ligt;
- o een landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- o er geen sprake is van een aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

Artikel 6.12 Wro bepaalt in samenhang met artikel 6.2.1 Bro in welke gevallen van een aangewezen bouwplan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. De bouw van een of meer woningen is een dergelijk aangewezen bouwplan. De ontwikkeling van aanvankelijk de 4 en nu 2 beoogde woningen aan Rullen 7 valt hieronder. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over het plan anderszins zijn verzekerd. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is daar aan voldaan.

Het plan is in het kader van het vooroverleg door de Provincie beoordeeld. Zie hiervoor onderdeel 2.2. hieraan voorafgaand.

Ondanks dat dit plan niet voorziet in de behoefte aan betaalbare woningen, zorgt het wel voor een doorstroming in de woningmarkt. Daarnaast sluit het gemeentelijk beleid (programma wonen 2020-2030) ruimte voor ruimte ontwikkelingen niet uit. Naast het bestaande provinciaal en gemeentelijk beleid zijn in 2002 tussen de Brabantse gemeenten en de provincie afspraken gemaakt om in beginsel medewerking te verlenen aan verzoeken voor Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen. Verzoeken en beoordelingen van mogelijke locaties voor ruimte voor ruimte woningen bevinden zich alleen maar in het buitengebied. Andere type woningen, voor andere doelgroepen waar momenteel veel vraag naar is, zijn (vooralsnog) niet toegestaan in het buitengebied. Voor dit type woningen wordt gezocht naar binnenstedelijke oplossingen. Het voorliggende plan is wel opgenomen in de (ontwerp)visie “bouwen in het buitengebied van Nuenen”. In deze visie zijn richtlijnen gegeven voor het bouwen van ruimte-voor-ruimte initiatieven in bebouwingsconcentraties waarbij het buurtschap het Rullen is meegenomen. Deze visie ligt vanaf 3 februari 2022 voor zes weken ter inzage. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit meegenomen.

Zie eveneens de beantwoording onder 3.2.1-4

2) Cultuurhistorische waarden

Zie de beantwoording van dit onderdeel onder 2.2 en 3.2.1-2

3) Locatie / plan

Voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimtewoningen is het geen vereiste dat de woningen op dezelfde locatie van de af te breken stallen worden gebouwd.

Op basis van de verkeersberekening (maximaal 34 verkeersbewegingen per etmaal) is gebleken dat onderhavig plan niet zal leiden tot een hoge verkeersintensiteit. Met de aanpassing van vier naar twee woningen zal de toename van de verkeersintensiteit nog beperkter zijn. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

4) Relatie aanvullende studie Ruimte voor Ruimte

Zie de beantwoording van dit onderdeel onder 3.2.1-4.

Ten behoeve van ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen in het gehele buitengebied van Nuenen is inmiddels een (ontwerp)visie "Bouwen in het buitengebied van Nuenen" opgesteld die richtlijnen geeft voor het bouwen van ruimte-voor-ruimte initiatieven in bebouwingsconcentraties waaronder het buurtschap het Rullen. Deze visie ligt vanaf 3 februari 2022 voor zes weken ter inzage en kan een ieder een inspraakreactie op geven. Inspreker is over de ter inzage legging van deze ontwerpvisie geïnformeerd.

5) Procedure

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied biedt nergens in het buitengebied de mogelijkheid voor ontwikkeling van ruimte voor ruimte-woningen. Hiervoor is altijd een herziening van bestemmingsplan Buitengebied voor benodigd.

Zie tevens de beantwoording onder 3.2.1-5

2.2.3. Bewoner Rullen 13a, 5674 PC Nuenen, ingekomen op 15 juli 2021. Djumanr. 274881.

Indiener heeft een gelijkkluidende inspraakreactie als de indiener onder 2.2.2 ingediend. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar het gestelde onder 2.2.2.

4. Aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan

- a) Het ontwerpbestemmingsplan is in de verbeelding, planregels en toelichting met de daarbij horende bijlagen (waar nodig) aangepast van 4 naar 2 ruimte voor ruimte woningen, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden en de overige adviezen vanuit de vooroverlegreactie van de provincie en de inspraakreacties;

- b) Naar aanleiding van de inspraakreactie van het waterschap zijn de regels en de toelichting aangepast m.b.t.:

1) Paragraaf 5.3.2.3 citeert de Algemene regels bij de Keur voor toename van verhard oppervlak. Sinds 1 april 2021 zijn onze regels aangepast. De grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak hebben wij verlaagd van 2.000 m² naar 500 m²;

2) Paragraaf 5.3.3.2 stelt dat er schouwsloten langs/in het plangebied liggen. Dat klopt niet. Schouwsloten zijn B-watergangen waarvoor het waterschap jaarlijks controleert of de aanliggende eigenaren het onderhoud goed uitvoeren. Omdat er anders overlast kan ontstaan. De watergangen langs/in het plangebied zijn C-watergangen;

- 3) Artikel 14 van de planregels bevat regels voor de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Boringsvrije zone”. Deze gebiedsaanduiding ontbreekt op de plankaart.
 - 4) de opvang van regenwater in een bergingsvoorziening.
-
- c) Aanpassing hoofdstuk 4 Beleid, paragraaf 4.3 gemeentelijk niveau waarbij als gemeentelijk beleid de omgevingsvisie leidend is en de structuurvisie hier deel van uit maakt.
 - d) De nog in ontwerp zijnde visie “Bouwen in het buitengebied van Nuenen” maakt deel uit van het gemeentelijk beleid. Dit is aan hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.