



## **Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Rullen 7**

**Versie: definitief  
Djuma zaaknummer: 228449  
Djuma documentnummer: 1264147**

# **INHOUD**

1. Inleiding
2. Zienswijzen
3. Ambtshalve wijzigingen
4. Aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, herziening Rullen 7” heeft vanaf 13 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er drie zienswijzen binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van beantwoording voorzien.

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

Enige zienswijzen bevatten enkele aspecten die door desbetreffende indiener ook in de inspraakreactie naar voren zijn gebracht. Voor een reactie op deze aspecten verwijzen wij ook naar de nota van inspraak.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Provincie Noord-Brabant. Ingekomen op 20 april 2022. Zaaknummer 1200942.

- 1) De zienswijze heeft betrekking op de onduidelijkheid over de typologie van de beoogde woningen.

Beantwoording:

In paragraaf 3.1.1. van de toelichting en in het beeldkwaliteitsplan wordt toegelicht waarom er geen sprake is van een letterlijke vertaling van een schuur- of langgevelboerderij. Met de aangegeven richtlijnen en de referenties in het beeldkwaliteitsplan wordt gestreefd naar een landelijke verschijningsvorm die past in de directe omgeving. Hiermee is de landelijke typologie voldoende geborgd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen in de regels.

- 2) Daarnaast wordt ter overweging meegegeven om de nokken van de bebouwing min of meer evenwijdig met de straat te laten lopen.

Beantwoording:

In de nieuwe situatie blijven de twee bestaande langgevelboerderijen aan Rullen 7 en Rullen 5 herkenbaar als historische volumes aan Rullen. Er is niet geprobeerd om hier een nieuwe langgevelwoning tussen te situeren, omdat dit afbreuk zou doen aan de historische karakteristiek en is gekozen voor de situering van de te slopen stallen. Daarnaast is de frontbreedte van het perceel te smal om een dergelijke woning in een groene setting te situeren en zou het teveel afbreuk doen aan het woongenot van de omliggende woningen. Zie eveneens paragraaf 3.1.1. van de toelichting.

Overigens hebben deze zienswijzen een dusdanig gedetailleerd karakter dat ze geen betrekking hebben op een provinciaal belang en is het niet duidelijk waarom deze zijn ingediend, nadat ambtelijke overeenstemming was bereikt over de aanpassing van het plan naar twee woningen.

**2.2 Bewoners Rullen 3 en 13a hebben gezamenlijk zienswijzen ingediend.  
Ingekomen op 22 april 2022. Zaaknummer 1200101.**

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

- 1) Ontwerpvisie “bouwen in het buitengebied van Nuenen”
  - a. Gezien de aanpassing van het plan van vier naar twee woningen zijn indieners van mening dat het een nieuw plan betreft dat on hold dient te worden gezet totdat de visie is vastgesteld.

Beantwoording:

Door de inspraakreacties is gekozen om het plan aan te passen. Dit is in de inspraaknota toegelicht. Met de aanpassing van vier Ruimte voor Ruimte woning naar twee Ruimte voor Ruimte woningen is er geen sprake van een nieuw initiatief maar een wijziging van een bestaand plan tijdens de planologische procedure.

- b. In de nota van inspraak wordt gesteld dat de ontwerpvisie “bouwen in het buitengebied van Nuenen” deel uitmaakt van het vastgesteld beleid.

Beantwoording:

De ontwerpvisie “bouwen in het buitengebied van Nuenen” was ten tijde van de ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan geen vastgesteld beleid. Zoals indieners stellen is het niet gesteld.

Tevens hebben indieners als bijlage een brief ingediend die betrekking heeft op een ander beleidsstuk namelijk de ontwerpvisie “bouwen in het buitengebied van Nuenen” en zijn van mening dat alle initiatieven stopgezet dienen te worden.

Beantwoording:

Vanaf het moment (april 2021) dat de gemeenteraad de opdracht heeft gegeven om een nieuwe visie voor het buitengebied te ontwikkelen zijn alle nieuwe initiatieven voor ruimte voor ruimte-woningen “on hold” gezet. Plannen waarover, op basis van het toen geldende beleid, al een positief besluit door het college van B&W was genomen om medewerking te verlenen aan de planologische procedure zijn niet stopgezet en zullen uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Dit is, gelijktijdig met de opdracht voor de visie, door de wethouder met de gemeenteraad gecommuniceerd.

Aangezien in december 2019 een positief besluit op het principeverzoek voor voorliggend plan is genomen en vervolgens een anterieure- planschadeverhaals-overeenkomst is afgesloten, doorloopt dit plan de wettelijke planologische procedure om uiteindelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

In betreffende brief wordt verwezen naar de brief van het Heemschut van 28 april 2021. Deze brief heeft geen betrekking op de hiervoor genoemde ontwerpvisie of op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Rullen 7. Het Heemschut heeft daarnaast geen reactie ingediend op voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Om bij de nu voorliggende zienswijze een zienswijze in te dienen die op een andere planologische procedure betrekking heeft met andere kaders/hoofdlijnen, maakt het niet mogelijk om deze te betrekken bij een individueel plan zoals nu voorligt.

Daarnaast heeft het Heemschut, een organisatie die op een bepaalde wijze erfgoedbelangen behartigt, geen zienswijze tegen het voorliggende plan Rullen 7 kenbaar gemaakt. Uit de ingebrachte zienswijze van indieners blijkt niet dat zij gemachtigd zijn om namens het Heemschut een reactie te geven.

2) Vooroverleg Provincie

Indieners zijn van mening dat de gemeente het advies van de provincie naast zich neer heeft gelegd en dat er geen goedkeuring van de provincie is voor het ontwikkelen van twee woningen.

Beantwoording:

De inspraakreactie van de provincie behelsde onder andere het advies om het plan zoals het in het voorontwerp voorlag, niet verder in procedure te brengen. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden over de haalbaarheid om het plan te reduceren naar twee woningen. Deze ambtelijke afstemming heeft geleid tot aanpassing van het plan van vier naar twee woningen in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

3) Cultuurhistorie.

In aanvulling op de inspraakreactie stellen indieners dat er geen deskundigheid op het gebied van cultuurhistorie in het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) aanwezig is.

Beantwoording:

Het is juist dat geen cultuurhistoricus deel uitmaakt van het TRK. Vanuit gemeentezijde wordt er momenteel naar gestreefd om deze deskundigheid aan het TRK toe te gaan voegen. Tot dat moment worden plannen, waarbij sprake is van cultuurhistorische waarde, ter advisering voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Voor het voorliggend plan heeft er een archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan) dat aan Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is voorgelegd. Het hieruit ingewonnen advies is vervolgens gedeeld met het TRK en heeft tevens geleid tot aanpassing van paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het (concept) voorontwerpbestemmingsplan. De onderhavige ontwikkeling is zodoende voldoende deskundig beoordeeld op het gebied van cultuurhistorie.

4) Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Indieners zijn van mening dat niet wordt beargumenteerd waarom het voorliggende plan voldoet aan de IOV. Er is volgens indieners geen sprake van een toename van omgevingskwaliteit en van een planologisch aanvaardbare locatie en geeft dit plan aanzet tot verdere stedelijke ontwikkeling.

Beantwoording:

Er wordt voldaan aan het gestelde van artikel 3.80, lid 1.a. van de IOV, omdat de toegevoegde waarde van dit plan op verschillende manieren wordt bereikt. Enerzijds zal door de sloop van de voormalige stallen, het saneren van de bodem én het weg bestemmen van een agrarisch bouwvlak per saldo minder bebouwd en verhard oppervlakte ontstaan. Tevens voorziet onderhavig plan door middel van de landschappelijke inpassing in een zachte afronding van buurtschap Rullen, die voor zichtlijnen van en naar het buitengebied zal zorgdragen. De landschappelijke inpassing houdt daarbij rekening met het (oude) landschap en draagt bij aan het herstel van het oude essencomplex. Door het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen onder 5.3 van de planregels is dit voldoende geborgd.

De aanpassing van het plan van vier naar twee woningen heeft geleid tot een afname van het verharde oppervlak van 1990 m<sup>2</sup>. Zie hiervoor paragraaf 5.3.4.1 van de toelichting. Daarnaast zijn de bouwmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak, op basis van het huidige geldende bestemmingsplan, aanzienlijk dieper het landschap in (tot 137 meter) ten opzichte van de mogelijkheden in het voorliggend bestemmingsplan (95 meter). De diepte van de bouwmogelijkheden in het landschap is daarmee nog verder beperkt.

Verder is door de aankoop van twee ruimte voor ruimte-titels voor dit plan, door de sanering van een intensieve veehouderij elders in de provincie ruim 7000 kg fosfaatrechten doorgehaald en nog eens 2.000 m<sup>2</sup> stal extra gesloopt vanwege de provinciale ruimte voor ruimteregeling. Dit levert een aanzienlijke milieukundige kwaliteitswinst op.

5) Kosten openbare ruimte

Indieners zijn van mening dat de extra kosten ten behoeve van de openbare ruimte voor rekening van de initiatiefnemer van het voorliggende plan zullen zijn.

Beantwoording:

Dat is correct, maar is niet ruimtelijk relevant. Zie eveneens de beantwoording op bladzijde 8 van de nota van inspraak.

**2.3 Namens bewoner Rullen 5. Ingekomen op 22 april en 3 mei 2022.  
Zaaknummernummer 1199381.**

Namens de bewoner van Rullen 5 is door Achmea Rechtsbijstand op 22 april 2022 een pro forma zienswijze ingediend. Op 3 mei 2022 is aanvullend de inhoudelijke zienswijze hierop ingediend. Achmea Rechtsbijstand heeft zich als vertegenwoordiger van bewoner Rullen 5 bij de pro forma ingediende zienswijze kenbaar gemaakt. Opvolgend heeft bewoner van Rullen 5 rechtstreeks een aanvulling van de zienswijze ingediend. Bij deze aanvulling zit ook een brief met datum 28 april 2022 van Achmea Rechtsbijstand met een aanvulling van de zienswijze. De aanvulling van de zienswijze wordt verondersteld door de vertegenwoordiger van bewoner Rullen 5 te zijn ingediend. Alle ingediende zienswijzen van of namens de bewoner van Rullen 5, zijn integraal in de beantwoording meegenomen. Om verwarring in de correspondentie te voorkomen is Achmea Rechtsbijstand verzocht om verder enkel vanuit haar te communiceren. Verdere correspondentie zullen daarom aan Achmea Rechtsbijstand als vertegenwoordiger van bewoner Rullen 5 worden verzonden.

Ten aanzien van de volgende onderdelen is indiener van mening:

1) Standpunt Provincie

Indiener is van mening dat de gemeente de verkeerde conclusie heeft getrokken uit de zienswijze van de provincie.

Beantwoording:

De inspraakreactie van de provincie behelsde onder andere het advies om het plan zoals het in het voorontwerp voorlag, niet verder in procedure te brengen. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden over de haalbaarheid om het plan te reduceren naar twee woningen. Ambtelijke afstemming hierover heeft geleid tot aanpassing van het plan van vier naar twee woningen en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de zienswijze van de provincie wordt, op enkele nuances na, geconcludeerd dat voorliggend plan voldoet aan de cultuurhistorische waarden van de provincie. Overigens blijkt nergens uit dat de gemeente de zienswijze van de provincie verkeerd heeft begrepen. Als de provincie van mening was dat op Rullen 7 geen enkel plan mogelijk zou zijn, dan zou het aannemelijk zijn geweest dat de provincie dit in haar zienswijze kenbaar zou hebben gemaakt. Dit blijkt niet uit de zienswijze van de provincie.

2) Bestemmingsplan buitengebied

Indiener stelt met regelmaat dat de ontwikkeling niet mogelijk is, omdat het bestemmingsplan Buitengebied dit niet toestaat.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt nergens de mogelijkheid om ruimte voor ruimte woningen te ontwikkelen. Hiervoor is altijd een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarbij het niet verplicht is alle regels hetzelfde te hanteren als in bestemmingsplan Buitengebied. Het dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

3) Ruimte voor Ruimte-regeling

Indiener geeft diverse redenen waarom de ruimte voor ruimteregeling achterhaald is.

Beantwoording:

Publieke opinie, meningen van externen of het inspreken van indiener van deze zienswijze bij de commissie Ruimte van de provincie ten aanzien van de ruimte voor ruimte-regeling heeft, tot het moment van het ter inzage liggen van voorliggend plan, nog niet geleid tot ander gemeentelijk of provinciaal beleid. Tot die tijd is de huidige ruimte voor ruimte-regeling van kracht. Het bevoegde bestuursorgaan dient dan ook (nieuwe) initiatieven tot die tijd te beoordelen en haar besluitvorming uit te voeren op basis van deze geldende wet- en regelgeving.

Zie eveneens de beantwoording op bladzijde 11 van 13 in de nota van inspraak. De beoogde ontwikkeling is mogelijk door de aankoop van twee ruimte voor ruimte-titels. Hiervoor worden elders in de provincie ruim 7000 kg fosfaatrechten doorgehaald en 2.000 m<sup>2</sup> stal gesloopt. De sloop van de stallen/schuren op de locatie zelf is niet verplicht voor deze ontwikkeling, maar er ontstaat wel een win-win situatie.

4) Cultuurhistorie

Overwegend zijn er geen nieuwe feitelijkheden door indiener ingediend dan wel heeft hij gereageerd op de beantwoording in de nota van inspraak, maar blijft indiener van mening dat geen goed gefundeerde beoordeling met betrekking tot cultuurhistorie heeft plaatsgevonden. Indiener overlegt geen deskundige beoordeling waaruit zou blijken dat de beantwoording in de nota van inspraak niet voldoende onderbouwd zou zijn.

5) Financiële aspecten

- a) Indiener is van mening dat financiële argumenten geen reden mogen zijn om medewerking te verlenen aan de realisatie van plannen.
- b) Civiele kosten in de openbare ruimte die voortvloeien uit voorliggend project dienen door initiatiefnemer vergoed te worden.

Beantwoording:

- a) Er spelen voor de gemeente geen financiële belangen om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan, maar zouden ook geen deel uitmaken van de ruimtelijke afweging.
- b) Dat is correct. Zie eveneens de beantwoording op bladzijde 8 van de nota van inspraak.

6) Aanvullende studie Ruimte voor Ruimte

Indiener verwijst naar een brief gericht aan de gemeenteraad met betrekking tot de ontwerpvisie “bouwen in het buitengebied van Nuenen”.

Beantwoording:

Een inhoudelijke reactie op de ontwerpvisie “bouwen in het buitengebied van Nuenen” kan pas worden gegeven na behandeling van deze ontwerpvisie door de gemeenteraad. De eerste behandeling hiervan stond gepland voor de beeldvormende raadsvergadering van 22 juni 2022, waarvoor indiener een uitnodiging heeft ontvangen.

Overige aspecten

Indiener stelt dat wanneer alle plannen/initiatieven door zouden gaan er tien nieuwe ruimte voor ruimte woningen in het Rullen worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Dit is niet correct. Op dit moment is het bestemmingsplan voor één ruimte voor ruimte woning (achter Rullen 3) onherroepelijk. In het vastgestelde bestemmingsplan voor één Ruimte voor Ruimte woning aan Rullen ongenummerd (achter Rullen 13a) is beroep aangetekend en zijn partijen in afwachting van een uitnodiging voor een zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naast het voorliggende plan voor twee ruimte voor ruimte woningen is er geen ander plan voor het Rullen in procedure. Nieuwe initiatieven of verzoeken die “on hold” zijn gezet in afwachting van een nieuwe visie zullen te zijner tijd worden getoetst aan de nog vast te stellen visie “bouwen in het buitengebied van Nuenen”.

Beeldkwaliteitsplan

Indiener verzoekt om het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen om diverse redenen die ook in de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingebracht.

Beantwoording:

Voor beantwoording wordt verwezen naar de hiervoor genoemde aspecten, met name onder 2.2.3, 2.3.2 en 2.3.4. Tevens is in de inspraaknota onder 3.2.1.2 een uitvoerige beantwoording gegeven. Het is dan ook onduidelijk waarom indiener wederom stelt dat er geen goed gefundeerde beoordeling over cultuurhistorie heeft plaatsgevonden.

Dat het beeldkwaliteitsplan voor indiener mogelijk lastig te lezen is, is voorstelbaar, maar maakt niet dat het beeldkwaliteitsplan als onvoldoende is beoordeeld.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

In hoofdstuk 5 van de toelichting, waar nodig, vermelden dat de aanpassing van het plan van vier naar twee woningen niet van invloed is op de onderzoeksrapporten die zijn opgesteld met de beoogde ontwikkeling van 4 woningen.

### **4. Aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan**

- 1) Per abuis waren de Ruimte voor Ruimte certificaten, waarmee aangetoond wordt dat aan de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan, niet als bewijslast aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Als bewijslast is daarom, als bijlage bij de toelichting, alsnog een certificaat toegevoegd waaruit blijkt dat ten behoeve van voorgestelde ontwikkeling 2 Ruimte voor Ruimte titels zijn ingebracht.
- 2) “voorontwerp” op het voorblad van het beeldkwaliteitsplan is vervallen;



- 3) Art. 3.1.1.,  
In alinea 2 is toegevoegd dat ook Rullen 3 een herkenbaar historisch volume aan het Rullen betreft  
De verwijzing naar Rullen 5 in de derde alinea is komen te vervallen.