



# **Nota van Inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Rullen ongenummerd (nabij 13a), Ruimte voor Ruimte**

**Versie: 14 september 2020  
Corsanummer: 2020.12367**

# **INHOUD**

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

## **1. Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Rullen ongenummerd (nabij 13a), Ruimte voor Ruimte' heeft vanaf 30 mei 2020 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 2 samengevat en van beantwoording voorzien.

De reacties uit het vooroverleg zijn in hoofdstuk 3 samengevat en van beantwoording voorzien.

De ingediende reacties 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. Inspraak

### 2.1. Algemeen

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

- Bewoners Rullen 13a, 5674 PC Nuenen
- Bewoners Rullen 13, 5674 PC Nuenen
- Bewoner Soeterbeekseweg 36a, 5674 NL Nuenen

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

### 2.2. Inspraakreacties

#### 2.2.1. Bewoners Rullen 13a, 5674 PC Nuenen, ingekomen op 7 juli 2020 en op verzoek van gemeente zijde aangevuld op 21 augustus 2020.

Indieners zijn sinds april 2019 de bewoners en eigenaar van de woning aangrenzend aan de voorliggende beoogde (bouw)locatie. Hun inspraakreactie heeft betrekking op de navolgende onderdelen:

- a) Schending van de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de indieners en de verkoper van hun woning, tevens de indiener van het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het vooronderzoek dat indieners destijds als potentiële kopers van de woning Rullen 13a hebben verricht zijn een aantal voorwaarden in de koopovereenkomst van de woning opgenomen:
  - Verkoper zal de koper tijdig informeren over de planologische (en bouwkundige) ontwikkelingen van de nog te realiseren woning;
  - de maatvoering van de te realiseren woning zal maximaal 7 meter voor de bouwhoogte bedragen en maximaal 3 meter voor de goothoogte;
  - Er zullen niet meer dan twee bouwlagen worden gerealiseerd, waarvan de bovenste bouwlaag voorzien zal zijn van een kapconstructie;
  - Afstemming tussen partijen over de waterhuishouding, vanuit de zorg dat er wateroverlast ontstaat op de lager gelegen tuin van indieners
- b) Indieners verwijten de indiener van het voorontwerpbestemmingsplan en de gemeente dat zij als direct belanghebbenden niet zijn geïnformeerd.
- c) Indieners vragen om uitleg over de beoordeling van de Ruimte-voor-Ruimtewoning aangrenzend aan hun woning en welk voordeel dit voor hun heeft.

#### Beantwoording

ad a) Het schenden van een privaatrechtelijke overeenkomst is geen aangelegenheid van de (lokale) overheid. Als reactie op deze inspraak heeft de wederpartij van de privaatrechtelijke overeenkomst inmiddels te kennen gegeven dat de afspraken over de maximale bouw- en goothoogte nagekomen zullen worden. De indiener zal worden verzocht het ontwerp bestemmingsplan hierop aan te passen.

Volgens de Algemene Hoogtekaart Nederland ligt het te bebouwen perceel lager dan de tuin van indieners en zal de kans zeer gering zijn dat er wateroverlast in de tuin van de indieners ontstaat. Afstemming over de waterhuishouding is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen beide partijen.

Zie daarnaast "3. Vooroverleg".

ad b). In het kader van de inspraakverordening is eenieder in een vroegtijdig stadium op de hoogte van de planontwikkeling gebracht. Dit door de bekendmaking van het voorontwerp bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit is gepubliceerd in het Gemeenteblad nr. 135152 d.d. 29 mei 2020. Tevens is in Rond de Linde melding van de publicatie met verwijzing naar [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) gemaakt. Hiermee heeft de gemeente aan haar informatieplicht voldaan en wordt de gelegenheid geboden om inspraakreacties in te dienen.

ad c) Voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen is het niet noodzakelijk dat er een directe relatie tussen de bouwlocaties voor Ruimte-voor-Ruimte woningen en de gesaneerde agrarische bedrijven is.

Het verzoek voor de ontwikkeling van deze Ruimte-voor-Ruimte woning is planologisch beoordeeld op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid en in overleg met de dorpsbouwmeester. De volgende aspecten zijn hierin afgewogen:

- voorliggende locatie bevindt zich op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling;
- het leef- en woongenot voor de omgeving/ Dit behoeft geen voordeel voor omwonenden op te leveren.

Op basis hiervan is de voorliggende (bouw)locatie geschikt bevonden voor de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

### **2.2.2. Bewoners, Rullen 13, 5674 PC Nuenen, ingekomen op 8 juli 2020**

Indieners zijn van mening dat:

- a) de beoogde locatie, midden in de natuur, niet geschikt is voor een Ruimte voor Ruimte woning;
- b) er voor deze Ruimte-voor-Ruimte woning geen stallen in de nabije omgeving worden gesloopt.
- c) burens benadeeld worden ten opzichte van de indiener die niet in Nuenen woonachtig is.

#### Beantwoording

Ad a) en b) zie beantwoording 2.2.1, ad c. Daarnaast ligt de beoogde locatie niet midden in de natuur, maar op een perceel met een agrarische bestemming.

Ad c) De (lokale) overheid is verplicht aanvragen om verzoeken voor herziening van het bestemmingsplan in behandeling te nemen, ongeacht de hoedanigheid of woonplaats van de indiener.

### **2.2.3. Bewoner, Soeterbeekseweg 36a, 5674 NL Nuenen, ingekomen op 9 juli 2020.**

Indiener heeft de naastgelegen wei in gebruik voor koeien en paarden en is van mening dat het te bouwen huis in de stankcirkel komt te liggen. Indiener wenst zekerheid dat hier geen klachten over komen.

### Beantwoording

Indiener verwijst in zijn inspraakreactie naar een weiland, waar hij eigenaar van is en grenst aan het plangebied. Er is onderzoek naar de geurhinder verricht. Dit onderzoek heeft plaats gevonden vanaf de grens van het bouwblok van het dichtsbijgelegen agrarisch bedrijf, Rullen 15. Er hoeft niet getoetst te worden aan een weiland, enkel in het geval wanneer er sprake is van een vaste mestopslag, hetgeen hier niet aan de orde is.

In paragraaf 4.7 “Geurhinder” van de Toelichting is de conclusie op basis van het gedane onderzoek (o.a. geurcirkels) vermeld: “ter plaatse van het plangebied is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar”. Voor indiener levert de ontwikkeling dus geen belemmering op.

### **3. Vooroverleg**

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door het Waterschap op 18 juni 2020 een vooroverlegreactie ingediend: Het Waterschap is akkoord met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Door de toename van slechts 500 m<sup>2</sup> verharding is het plan van gering waterhuishoudkundig belang. Door het Waterschap wordt echter wel geadviseerd om bij de aanleg van de waterbergingsvoorzieningen de juiste maatvoering voor deze locatie te berekenen en een bovengrondse hemelwatervoorziening aan te leggen zoals een wadi of zaksloot met een noodoverloop richting de B-watergang ten noorden van het perceel. De aanvrager wordt verzocht het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.

### **4. Ambtshalve wijzigingen**

Het oprichten van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg is vergunning vrij: artikel 3.4.1 lid c komt te vervallen.

### **5. Aanpassingen**

Aanpassing ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan:

In artikel 3.2,d van de Regels van het ontwerp bestemmingsplan zullen de maximale bouw- en goothoogtes als volgt worden aangepast:

|                 | hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen: | bijgebouwen en overkappingen |
|-----------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Max. goothoogte | 3 m                                  | 3 m                          |
| Max. bouwhoogte | 7 m                                  | 6 m                          |

2.2.2 van de Toelichting:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 6 meter.