



Nota van Zienswijzen en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, herziening Rullen ongenummerd (nabij 13a), Ruimte voor Ruimte”

B&W: 16 maart 2021
Commissie Ruimte: 13 april 2021
Versie: 25 januari 2021
Corsanummer: 2021.00861

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van: 29 april 2021

INHOUD

1. Inleiding
2. Zienswijzen
3. Vooroverleg
4. Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, herziening Rullen ongenummerd (nabij 13a), Ruimte voor Ruimte” heeft vanaf 9 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode is er één zienswijze ingediend.

De zienswijze is in hoofdstuk 2 samengevat en van beantwoording voorzien.

De reactie uit het vooroverleg is 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. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Het betreft de zienswijzen van de bewoner van Rullen 5, 5674 PC Nuenen.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Deze zienswijze is hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2. Bewoner Rullen 5, 5674 PC Nuenen, ingekomen op 17 januari 2021.

Indiener is van mening dat:

- a) De ontwikkeling alleen maar uit het oogpunt van commercieel gewin is;
- b) Dat de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen bedoeld is om boeren uit te kopen en stallen in het landschap te laten verdwijnen;
- c) Dat het Provinciaal beleid aangeeft dat er bij "lintbebouwing, aan de randen, ruimte voor ruimte woningen ontwikkeld kunnen worden" en dat op deze locatie daar geen sprake van is;
- d) Dat met de bouw van de vele ruimte voor ruimte projecten de rijke cultuurhistorische geschiedenis van de unieke omgeving van het gehucht "Rullen" wordt aangetast.

Beantwoording

ad a) Het veronderstelde doel van de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning speelt geen rol bij de beoordeling van een aanvraag voor een dergelijk project;

ad b en c) De ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen is inderdaad bedoeld om agrarische bedrijven te saneren. Om dit te bekostigen bestaat er de mogelijkheid om titels voor Ruimte-voor-Ruimte woning aan te kopen. Daarbij 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.

Ad d) Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen m.b.t. cultuurhistorie zal de indiener verzocht worden het bestemmingsplan aan te passen zoals onder 4 vermeld. Daarnaast is in 3.4.2 van de regels vastgelegd dat met de uitvoering van het landschapsplan de cultuurhistorische waarden worden geborgd.

3. Vooroverleg

Op het ontwerpbestemmingsplan is door het Waterschap op 11 januari 2021 een vooroverlegreactie ingediend: De destijds door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn naar tevredenheid in het plan verwerkt.

Echter de keurregels worden per 1 april 2021 als volgt aangepast: De grenswaarde in algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ondanks dat deze wijziging geen effect heeft op de benodigde hemelwaterberging van dit plan, verzoekt het Waterschap dit ambtshalve te wijzigen.

De aanvrager wordt verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen.

4. Aanpassingen

Aanpassingen ten opzicht van het ontwerp bestemmingsplan:

- Paragraaf 4.2.2.3 aanpassen “Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”.
- Ten aanzien van de cultuurhistorie de navolgende onderdelen van de toelichting aanpassen / aanvullen:
 - 3.2.2.6 Hiermee wordt enkel bijgedragen aan het terugbrengen van de kleinschaligheid zoals kenmerkend binnen de Meierij. In paragraaf 4.5 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden rondom het plangebied;
 - 3.3.3 Het buurtschap Rullen is al op kaarten terug te vinden van vóór 1900;
 - 4.5.1.2 Meierij

Het plangebied is gelegen in de regio Meierij. De natuurlijke terreingesteldheid heeft in de Meierij voor een groot deel de culturele inrichting gevormd. Deze indeling van het terrein is nog steeds goed herkenbaar in het landschap en heeft in grote mate de bewoningsgeschiedenis bepaald. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense Duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarisch landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door opgaande beplanting. In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de ‘woeste gronden’, de heidevelden en de broekgebieden omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en met het landschap. Door de achteruitgang van de populierenteelt in de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is dermate kleinschalig dat deze geen negatieve invloed zal hebben op voorgenoemde cultuurhistorische waarden. Hiermee wordt enkel bijgedragen aan het terugbrengen van de kleinschaligheid zoals kenmerkend binnen de Meierij.