



Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Soeterbeekseweg, kruising Blekerdijk, Ruimte voor Ruimte

**Versie: 7 april 2022
Djumanummer: 1175338**

INHOUD

1. Inleiding
2. Zienswijzen
3. Aanpassingen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, herziening Soeterbeekseweg, kruising Blekerdijk, Ruimte voor Ruimte” heeft vanaf 23 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er twee zienswijzen binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 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 Bewoners Soeterbeekseweg 25, tevens namens bewoners Soeterbeekseweg 27 en bewoonster Soeterbeekseweg 37 5674 NJ Nuenen, ingekomen op 3 januari 2022. Djumanr. 1058896.

De zienswijze bevat diverse aspecten die ook in de inspraakreactie naar voren zijn gebracht en waarvoor in de plantoelichting een uitgebreide motivering is opgenomen. Voor een reactie op deze aspecten verwijzen wij naar de nota van inspraak en de plantoelichting.

In aanvulling op de nota van inspraak en de plantoelichting wordt hieronder nog een specifieke reactie gegeven op de volgende onderdelen van de zienswijze:

a) Ontbrekende onderbouwing bebouwingscluster

Conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) behoort de planlocatie zich te bevinden in een bebouwingsconcentratie. Volgens de begripsbepaling van de IOV wordt onder een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingscluster of bebouwingslint verstaan. Voorliggend plan voldoet daaraan en garandeert een goede afronding van de bebouwingsconcentratie.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie met betrekking tot de onderbouwing van een bebouwingsconcentratie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Zie paragraaf 3.1.3 van de toelichting. Na de aanpassing van het plan heeft de provincie geen zienswijzen meer ingediend en wordt verondersteld dat het plan voldoet aan de IOV en daarmee aan de voorwaarden van een planologische aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

Overigens is het inderdaad niet correct dat er in paragraaf 3.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan gesproken wordt over het toevoegen van een nieuw bebouwingscluster. Paragraaf 3.2.3 van de toelichting is hierop aangepast.

De veronderstelde strijdigheid op diverse onderdelen met artikel 3.45 van de Interim Omgevingsverordening is niet juist. Dit artikel heeft betrekking op de ontwikkeling van stedelijke functies in kernrandzones. Deze planlocatie bevindt zich niet in een dergelijke kernrandzone.

b) Cultuurhistorische waarden, openheid landschap

Sinds de jaren 60 zijn veel houtwallen die het landschap typeerden verdwenen. Door het deels terugbrengen van deze houtwallen wordt een bijdrage geleverd aan het cultuurhistorisch herstel. Daarnaast wordt met de aanplant van de bomen langs de Soeterbeekseweg, en het versterken van de beplanting langs de Blekerdijk eveneens een bijdrage geleverd aan het terugbrengen van oude structuur. Met betrekking tot het open landschap wordt verwezen naar de beantwoording onder punt c ten aanzien van de zichtlijnen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan o.a. aangepast op de onderbouwing van het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden en kenmerken. De Provincie heeft geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend waarmee wordt verondersteld dat het plan voldoet aan dit onderdeel van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Beknopt samengevat is de stelling van indieners dat in een gebied met cultuurhistorische waarden geen enkele aanpassing mogelijk is. Ook in het geval dat positieve effecten bereikt kunnen worden, door beperkte ontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB) toe te staan binnen strenge randvoorwaarden. Een dergelijk standpunt is niet houdbaar om te zorgen voor dynamiek in het buitengebied. Bovendien blijft dit plan binnen de mogelijkheden zoals geboden binnen het gemeentelijke en provinciale beleid. De gehanteerde cirkelredenering van indieners kan daarom niet worden gevolgd. Verwezen kan worden naar de beantwoording in de Nota van Inspraak en vooroverleg behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening Soeterbeekseweg, kruising Blekerdijk, Ruimte voor Ruimte.

Zie eveneens aanvullende de beantwoording onder 2.2.d.

c) Kwaliteitsverbetering

In de huidige, feitelijke situatie staat op de planlocatie een bebouwing van ongeveer 200m². Planologisch gezien kan, op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied, het huidige bouwvlak van 1.430m² volledig worden bebouwd. Met het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk minder, hetgeen een behoorlijke inkrimping van de bebouwingsmogelijkheden voor de toekomst garandeert ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Paragraaf 3.1.2 van de toelichting is hierop aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het vrije zicht in de huidige situatie neemt het zicht op de locatie weliswaar af ten opzichte van de bebouwing die er nu staat, maar het landschap blijft ook na realisatie van voorliggend plan voldoende beleefbaar door de zichtlijnen vanuit diverse invalshoeken. Zie tevens figuur 15 van de toelichting.

d) Relatie aanvullende studie Ruimte voor Ruimte

De beoordeling van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging van het voorliggende plan heeft plaats gevonden op basis van het op dat moment geldende provinciale en gemeentelijk beleid. Nieuwe verzoeken voor ontwikkelingen van ruimte voor ruimte-woningen, die na maart 2021 zijn ontvangen, zijn “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. Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging van voorliggend plan is reeds in 2017 ingediend, waarna het college van burgemeester en wethouders al een positief principebesluit heeft genomen. Deze staat niet meer ter discussie

in het kader van de afwegingscriteria van deze ontwerpvisie. De ontwerpvisie heeft vanaf 3 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn zijn zienswijze op de visie kenbaar kunnen maken. 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.

e) Communicatie

Voor indieners is het onduidelijk hoe en met wie de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Het is aan de initiatiefnemer om invulling te geven aan de omgevingsdialoog. Zoals uit het verslag blijkt zijn onder andere direct aanwonenden geïnformeerd. Het betreft concreet de bewoners van nummer: 50, 50a, 37, en een gebruiker van een aangrenzend perceel. Daarnaast is de dorpsraad geïnformeerd. In het kader van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) worden geen persoonsgegevens kenbaar gemaakt. Overigens heeft de wijze waarop de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden geen invloed op de beoordeling van het bestemmingsplan.

f) Welstand

Ten aanzien van de veronderstelde strijdigheid met de welstandsnota het volgende. Het bij het plan behorende beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van het gemeentelijk welstandskader. Dit betekent dat bij de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning voldaan kan worden aan de redelijke eisen van welstand en getoetst wordt aan het beeldkwaliteitsplan.

g) Overig

Indieners zijn van mening dat de weergave in figuur 7 van de toelichting niet juist is, omdat de indruk wordt gewekt dat er ten zuiden van de oude stal nog twee bouwwerken in het veld staan. Dit is niet juist waarop figuur 7 is aangepast.

Bij figuur 19 van de toelichting hebben indieners de indruk dat aan de overzijde van de planlocatie nog bebouwing staat. Het betreft hier geen bebouwing, maar er is hier sprake van een paraaf van de ontwerper. Overigens maakt de locatie aan de overzijde van de Soeterbeekseweg geen deel uit van het voorliggende plangebied.

Indieners vragen naar nadere bewijsvoering t.a.v. de afstand van de te bouwen woningen ten opzichte van de hoogspanningsleiding.

De berekening t.a.v. de magneetveldzones is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het plan. Op de digitale verbeelding van het plan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kan eveneens worden gemeten.

2.2 Bewoonster Soeterbeekseweg 37, 5674 NJ Nuenen, ingekomen op 3 januari 2022. Djumanr. 1059296.

a) Communicatie

Indienster is van mening dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, hetgeen wel belangrijk is omdat er nadelige gevolgen kunnen zijn voor ons bedrijf vanwege stankoverlast of geluidsoverlast

Zoals vermeld onder 2.1.e heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Naar aanleiding van de voorliggende ingediende zienswijze heeft initiatiefnemer alsnog gesproken met de familie van indienster. Tijdens dit gesprek is het plan uitgebreid toegelicht en besproken.

Daarbij is ook aangegeven dat met het bestemmingsplan rekening is gehouden met de agrarische bedrijfsvoering van de in de omgeving aanwezige bedrijven. De door indienster aangedragen nadelige gevolgen voor hun bedrijf aan de Soeterbeekseweg 37 zijn niet aan de orde gelet op de in de toelichting van dit plan opgenomen motivering.

b) Kwaliteitsverbetering.

Indienster is van mening dat er geen sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, omdat de bebouwing ter plaatse wordt vergroot van ca. 200m² naar 510m². Provinciaal is het uitgangspunt 15% ten opzichte van het te slopen oppervlak aan gebouwen. Volgens de ruimte voor ruimte regeling mag slechts 15% worden omgezet in woonbebouwing. Dat zou maximaal 34,5m² zijn. Er komt 510m² bebouwing in plaats van 200m². De stal voldoet niet aan de Ruimte voor ruimte regeling .

Ten opzichte van de feitelijk aanwezige bebouwing (circa 200m²) lijkt sprake van een toename van bebouwing. Het huidige bestemmingsplan biedt echter binnenplanse mogelijkheden voor de bouw van circa 1.430m² aan bebouwing. In de nieuwe situatie wordt dit begrensd tot maximaal 510m² (verdeeld over 2 kavels).

De voorwaarden en normen die in het provinciaal beleid zijn opgenomen hebben betrekking op de ruimte voor ruimte titels. Naast de sanering van de voormalige varkensstal én het agrarisch bouwvlak ter plaatse heeft initiatiefnemer ook 2 ruimte voor ruimte titels aangekocht waarvoor elders tenminste 2.000m² stalruimte is gesloopt en 7.000kg fosfaat uit de markt gehaald. De betreffende ruimte voor ruimte titels zijn door de provincie getoetst, voldoen aan alle voorwaarden en normen. De benodigde ruimte voor ruimte titels beschikken dan ook over het juiste, door de provincie afgegeven, certificaat.

De toegevoegde waarde van dit plan wordt dus op verschillende manieren bereikt. Enerzijds door de sloop van de voormalige stal én het weg bestemmen van een agrarisch bouwvlak aan de Soeterbeekseweg, kadastraal bekend onder sectie A nummer 4268. Zie tevens de toelichting hierover bij de beantwoording onder 2.2.a. Anderzijds zijn door de aankoop van twee titels voor dit plan, door de sanering van een intensieve veehouderij elders in de provincie ruim 7000 kg fosfaatrechten doorgehaald en nog eens 2.000m² stal gesloopt vanwege de ruimte voor ruimteregeling. Dit levert een aanzienlijke milieukundige kwaliteitswinst op.

c) Ontbrekende onderbouwings bebouwingscluster

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie met betrekking tot de onderbouwings van een bebouwingsconcentratie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Zie tevens de beantwoording onder 2.1.a.

d) Cultuurhistorische- en archeologische waarden

Indienster is van mening dat de realisatie van de woningen niet bijdraagt aan het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en ontwikkeling zoals vereist in de Interim Omgevingsverordening. Zie reactie provincie in het vooroverleg. Het is onjuist een situatie van rond 1900 als maatgevend te nemen. Het is juist de lintbebouwing aan de Soeterbeekseweg als uitgangspunt te nemen, zoals in veel gemeentelijke documenten gebeurd is. Uittrekking van de lintbebouwing is niet wenselijk. Een bebouwingsconcentratie is ook onwenselijk. Versterking van de groenblauwe mantel én toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap vraagt om een gebalanceerd samenspel van de aanwezige boerenbedrijvigheid en bewerking van het land. Kenmerkend voor dit kampen- of hoevenlandschap is de relatieve openheid door het agrarische gebruik van akker- en weidegrond (Structuurvisie Nuenen 2020, p.8164). Dit landschap, typerend voor de Soeterbeekseweg vormt hiervan de ruggengraat. Op grond hiervan dient dan ook de bouw van nota bene twee(l) woningen in een erfensemble waarmee het duidelijk afwijkt van de hier zo typerende lintbebouwing, afgewezen te worden.

Met de inrichting van het plan is juist rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied en van de directe omgeving. Het beeldkwaliteitsplan bevat een uitgebreide analyse van de (cultuur)historische waarden en de historische opbouw van de Soeterbeekseweg en de kwaliteiten ter plaatse. Het stedenbouwkundig ontwerp borduurt hierop voort en maakt gebruik van kansen voor behoud en versterking van deze waarden. In het beeldkwaliteitsplan is de inrichting toegelicht als onderdeel van de ruimtelijke strategie. Voor de realisatie van het plan wordt de huidige veestal gesloopt en het agrarisch bouwvlak gesaneerd. Door het planologisch schrappen van deze mogelijkheden versterkt het plan de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het lint, de kruising met de Blekerdijk en de Groenstraat en de bebouwingsconcentratie. De aanwezige waarden blijven hierdoor behouden en worden zelfs versterkt. Er vindt namelijk een aanzienlijke inkrimping van de binnenplanse planologische mogelijkheden plaats en tevens komt de mogelijkheid tot bij het bouwvlak behorende teeltondersteunende voorzieningen te vervallen.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de aanwezige archeologische waarden. Deze zijn op advies van de regioarcheoloog, met dit plan ook beschermd en goed in het plan ingepast. Op basis van de planologische vergelijking wordt het lint niet opgerekt maar een verdere oprekking juist voorkomen. Met dit plan wordt de bebouwingsconcentratie ter plaatse duidelijk en kwalitatief afgebakend en zullen er geen toekomstige uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. Daarmee wordt de openheid van het landschap ten zuiden van de twee beoogde bouwkvavels gewaarborgd. Cultuurhistorie maakt hier deel van uit en er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling zoals met de Interim omgevingsverordening (IOV) en de Cultuurhistorische waardenkaart wordt voorzien.

In het kader van vooroverleg heeft een overleg met de gemeente, initiatiefnemer en de provincie plaats gevonden waarin voorgaande uiteenzetting uitgebreid is besproken. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie vervolgens geen zienswijze ingediend, waarmee wordt verondersteld dat de voorgenomen herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfs (VAB) locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Zie eveneens de beantwoording onder 2.1.b.

e) Strijdigheid met bestemmingsplan buitengebied en de Welstandsnota

Indienster is van mening dat het voorliggende plan in strijd is met het van toepassing zijnde bestemmingsplan Buitengebied en de welstandsnota Nuenen 2010.

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

Voor de beantwoording met betrekking tot de welstandsnota wordt verwezen naar de reactie onder 2.1.f.

f) Dommeldal uit de verf

Indienster is verbaasd over het feit dat 2 woningen gebouwd kunnen worden in een gebied dat verder als natuurgebied wordt ontwikkeld in het kader van "Dommeldal uit de verf".

Gezien de ligging van dit plan aan de doorgaande weg zijn verschillende functies in elkaars nabijheid geen bezwaar. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit uitgebreid gemotiveerd, Het plangebied ligt aan de oostelijke zijde ruim 100 meter vanaf het Natuur Netwerk Brabant en aan de westelijke zijde ruim 175 meter en maakt geen deel uit van de beoogde natuurontwikkeling

3. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

- Paragraaf 3.2.3 van de toelichting is aangepast omdat er geen sprake is van een nieuwe bebouwingscluster;
- De berekening t.a.v. de magneetveldzones is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het plan.

Ambtshalve wijzigingen

- Bijlage 1 van de toelichting, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, is vervangen door het akoestisch onderzoek van 29 maart 2022;
- Bijlage 7 van de toelichting, Aeriusberekening, is vervangen door de berekening van 6 april 2022.