



Onderwerp:

Gewijzigde Vaststelling Bestemmingsplan 'Wettenseind ong., Nuenen'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan 'Wettenseind ong., Nuenen' gewijzigd vast te stellen. Gelijktijdig vast te stellen de bij dit besluit behorende geometrische bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPBGWettenseindRvR-D001 en de daarbij behorende bestanden, inclusief de nota van zienswijzen, welke geacht worden deel uit te maken van dit bestemmingsplan.
2. Te besluiten dat er ten behoeve van het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Wettensein dong., Nuenen' geen exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 9 oktober 2025

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,

J. Oostdijk

F.G.F. van Genugten





Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Wettenseind ong. Nuenen' te Nuenen.

Versie: 11 augustus 2025
Djuma documentnummer: 2519920

Behoort bij besluit van de college van Burgemeester en Wethouders van: 25 augustus 2025

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan: 30 november 2023

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wettenseind ong. Nuenen' te Nuenen' heeft vanaf 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er 3 zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een ambtelijk advies ontvangen van Waterschap de Dommel.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies gevraagd. Dit advies is eveneens toegevoegd aan de plantoelichting.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Ingediende zienswijze

Nr.	Datum		Djuma nummer
1.	8 januari 2024	Wettenseind 2	1990629
2.	10 januari 2024	Wettenseind 2a	1997840
3.	10 januari 2024	Wettenseind 2c	1997853

Ingebrachte adviezen.

Nr.	Datum		Djuma nummer
1.	5 december 2023	Waterschap De Dommel	2038328
2.	20 februari 2024	Subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit	2061753

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ambtshalve doorgevoerde wijzigingen

De maximale inhoud van de woning is vastgesteld op 1000 m³.

Het begrip huishouden is aangepast waardoor het aansluit bij het stedelijk gebied.

Zienswijze 1 Wettenseind 2

Nr	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie / Wijziging bestemmingsplan
1.	De uitgevoerde zonnestudie die is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de lichte TNO-norm. Deze keuze wordt niet onderbouwd. Gezien de ligging van de woning in het buitengebied dient er getoetst te worden aan de strenge TNO-norm.	TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm: De 'lichte' TNO-norm vraagt om ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. De 'strenge' TNO-norm vraagt om ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. De toegevoegde zonnestudie bestaat uit een bezonningsdiagram. De bezonningsdiagram geeft de schaduw aan voor 3 mogelijke bezonningsuren (09.00 – 12.00 – 15.00) op 21 maart, 21 juni, 23 september, 22 december. TNO adviseert om ook het tijdstip 18.00 uur mee te nemen (met uitzondering van 22 december).	Aan de hand van het nieuwe ontwerp van de woning is de zonnestudie opnieuw uitgevoerd volgens de strenge richtlijn van TNO, waarbij ook het tijdstip 18:00 uur is meegenomen. Uit de bezonningsstudie blijft de conclusie ongewijzigd dat er ten gevolge van de nieuwe woning geen significante verslechtering optreedt van de bezonning op de omliggende woningen. Alleen op 21 maart en 23 september is er extra schaduw om 09.00 uur in de ochtend.
2.	Uit de invoergegevens van de zonnestudie blijkt dat de hoofdbebouwing een inhoud van 2184 m ³ mag bedragen. In de stukken ontbreekt een onderbouwing voor deze toegestane inhoudsmaat. Het toegestane bouwvolume sluit niet aan bij de bestaande bebouwing en het omliggende landschap.	De subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een advies uitgebracht aan het college. Het advies heeft de volgende inhoud: Landschap: De commissie ziet graag de bestaande sloot en haag langs de weg, indien mogelijk, gehandhaafd. Zij vraagt de noodzakelijke inrit zo onopvallend mogelijk te ontwerpen. De bestaande	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast conform van het advies van de Subcommissie ruimtelijke kwaliteit en vervangen als bijlage 1.

		<p>knotwilgen moeten zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven.</p> <p>Kokosschermen als geluidswand naar de belending zijn niet acceptabel. Verder dient rekening te worden gehouden met de positie van nieuwe bomen. Deze moeten meer dan 2 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Ook moet nog rekening worden gehouden met waterberging te zijner tijd.</p> <p>Stedenbouw: De breedte van de bebouwing mag maximaal 50% van de kavelbreedte (RVR richtlijn) bedragen. Het bouwvlak moet zodanig worden gepositioneerd dat links en rechts voldoende ruimte tot de belending overblijft. Voor de grootte van het bouwvlak en de nok/goothoogte verwijst de adviescommissie naar de richtlijnen voor Ruimte voor Ruimte.</p>	
3.	Vanaf het Wettenseind oogt het plan te massaal en gesloten. De noodzaak van twee inritten is niet aangetoond. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden voor het oprichten van meerdere bijgebouwen.	De mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen buiten het bouwvlak wordt uit het bestemmingsplan verwijderd. Alleen bebouwing binnen het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen toegestaan blijven gehandhaafd. Voor het plan wordt één inrit gerealiseerd.	De inrit is aangepast in het beeldkwaliteitsplan en vervangen als bijlage 1.
4..	Onduidelijk is waarom er niet wordt voldaan aan de norm van de beleidsnota Bouwen in het Buitengebied dat 50 % van het perceel open moet blijven. De nieuwe woning kan op korte afstand van mijn woning worden gebouwd, terwijl het perceel breed genoeg is om een afstand van 10 meter aan te houden.	De subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd om de richtlijnen van de visie 'Bouwen in het Buitengebied' van toepassing te verklaren om dit bouwplan. Zie onder 2.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast conform van het advies van de Subcommissie ruimtelijke kwaliteit en vervangen als bijlage 1
5.	Onduidelijk is hoe dit bouwplan bijdraagt aan kwaliteitswinst van de omgeving. Dit is wel een	Door bij de aanpassing van het plan de voorwaarden en ontwerprichtlijnen uit de	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast conform van het advies van de Subcommis-

	uitgangspunt van de nota Bouwen in het Buitengebied.	visie 'Bouwen in het Buitengebied' toe te passen voldoet het plan aan de voorwaarde van het bijdrage van de kwaliteitswinst voor de omgeving.	sie ruimtelijke kwaliteit en vervangen als bijlage 1
6.	De paragraaf 3.1.3. "Visie Ruimte voor Ruimte Nuene" is toegevoegd aan het plan. Deze is echter toegeschreven naar het plan en daarmee geen goede afspiegeling van het beleid van de gemeente.	Paragraaf 3.3.3. wordt herschreven met daarbij een omschrijving hoe de richtlijnen uit de visie 'Bouwen in het Buitengebied' zijn toegepast.	Paragraaf 3.3.3 wordt herschreven.
7.	Bij de behandeling van de zienswijze moet als uitgangspunt de maximale planologische bouwmogelijkheden worden aangehouden.	Bij de behandeling van de zienwijze is de maximale planologische mogelijkheid aangehouden.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
8.	Hoe wordt voorkomen dat dit plan niet bijdraagt aan verdere verstedelijking.	Het plan zit toe op het toevoegen van één woning tussen bestaande bebouwing. Aan de overzijde ligt de uitbreidingswijk Nuene-West. Het toevoegen van deze woning zet niet aan tot verdere verstedelijking.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
9.	In de regels zijn de goot- en bouwhoogte niet vastgelegd.	De maximale nokhoogte van 9 meter en goothoogte van 4 meter staan aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
10.	De rooilijn van het hoofdgebouw is niet vastgelegd.	De aangegeven voorzijde van het bouwvlak geeft de positie van de woning ten opzichte van het Wettenseind aan. Dit heeft dezelfde functie als een rooilijn.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
11.	Hoe wordt gegarandeerd dat de nieuwe woning de uitstraling krijgt van een boerderij of plattelandswoning.	Het nieuwe ontwerp dient de richtlijnen uit de visie 'Bouwen in het Buitengebied' te volgen. Hiermee kan de dorpsbouwmeester vervolgens toetsen of er sprake is van een landelijke uitstraling. Architectuur komt pas aan de orde bij de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat over het planologische kader.	Het beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

12.	Regel 3.2.1 maakt het mogelijk om een nagevoeg plat dak te realiseren. Hierdoor is het niet mogelijk om een uitstraling als boerderij of platelandswoning te handhaven.	In het oude ontwerp was er een verbinding tussen twee afzonderlijke woongedeelten van de woning. Doordat dit oude ontwerp niet meer relevant is zal de zinsnede 'met dien verstande dat ten behoeve van een verbinding van het gebouw voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m2 de dakhelling 0-10° mag bedragen' worden verwijderd.	De zinsnede 'met dien verstande dat ten behoeve van een verbinding van het gebouw voor een oppervlakte van ten hoogste 100m2 de dakhelling 0-10° mag bedragen' in artikel 3.2.1 onder i is verwijderd
13.	De beoordeling van het goed woon- en leefklimaat is geen rekening gehouden met de horeca-activiteiten, het gebruik van de glasbak en de houtverbrandingsinstallatie bij de Opwettense Watermolen.	De Opwettense Watermolen is getoetst in paragraaf 4.9 'Bedrijven- en milieuzonering' volgens de VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. Wat betreft mogelijke overlast van de glascontainer ter hoogte van de Watermolen vindt het storten van glas in de glascontainer incidenteel plaats. Daarnaast staat de glascontainer onder een overkapping. Direct ten oosten van het pand aan Opwettenseweg 199a staat een container voor het opslaan van houtsnippers ten behoeve van een verwarmingsinstallatie bij de Opwettense Watermolen. Het vullen van de container gebeurt 8 keer per jaar bij een koude winter en 6x per jaar bij een warme winter. Het vullen van de container is nader onderzocht en het akoestisch onderzoek industriëlelawaai is op dit punt aangevuld. De conclusie is dat het vullen van de containers niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Inmiddels is ook duidelijk dat het huidige energiesysteem wordt vervangen en daarmee ook de container.	Het akoestisch onderzoek naar industriëlelawaai is aangepast en vervangen als bijlage 2

14.	In de regels is opgenomen dat de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 5 meter. Dit komt niet overeen met de in bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassing.	Tijdens de behandeling bij de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit is door de initiatiefnemer aangegeven dat het ontwerp zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet meer aan de orde is. Daarnaast heeft de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit gesproken over een grotere afstand tussen de nieuwe woning en het pand Wettenseind 2. In de visie 'Bouwen in het Buitengebied' wordt hiervoor een afstand van 10 meter aangehouden. Aan de landschappelijke inpassing kunnen daarnaast alleen rechten worden ontleend m.b.t. de invulling van groen en beplanting.	Het beeldkwaliteitsplan is aangepast conform van het advies van de Subcommissie ruimtelijke kwaliteit en vervangen als bijlage 1.
15.	Regel 3.2.1 wordt het begrip "maximum aantal wooneenheden" genoemd. Dit komt nergens terug in het plan. Regel 3.2.1 regelt al dat er 1 woning gebouwd mag worden.	Het maximaal aantal toegestane woningen is eveneens opgenomen op de verbeelding. In de regels staat een dubbeling in artikel 3.2.1. onder a, b en onder f. Sub b en f zijn derhalve verwijderd in de regels en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is verwijderd uit de verbeelding.	Artikel 3.2.1 onder b en f zijn verwijderd
16.	Regel 3.2.1.g regelt niet de maximale goot- en nokhoogte.	Regel 3.2.1.g verwijst naar de aangegeven maatvoering op de verbeelding en daarmee zijn de maximale nok- en goothoogte planologisch vastgelegd.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
17.	Het begrip 'verbinding' in regel is onduidelijk.	Voor de reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder punt 12.	Zie punt 12
18.	Voor de genoemde maximale bouwhoogte van 0,5 meter in regel 3.2.2 onder b. is geen referentiepunt opgenomen.	De standaard referentie van de bouwhoogte wordt altijd de hoogte aangehouden vanaf het peil, zoals bepaald in artikel 2.3 van de regels.	Plan hoeft niet te worden aangepast.

19.	De toegestane maximale oppervlakte van 150 m ² aan bijgebouwen is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied.	Dit is een nieuw bestemmingsplan waarbij de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied komen te vervallen voor deze locatie.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
-----	--	---	--------------------------------------

Zienswijze 2 Wettenseind 2a

Nr	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie / Wijziging bestemmingsplan
1.	Bij het akoestisch onderzoek is niet uitgegaan van de representatieve bedrijfsvoering van het belendende bedrijf. Zo ontbreekt bijvoorbeeld informatie m.b.t. de werktijden en zijn de activiteiten op het buitenterrein niet meegenomen.	In het akoestisch onderzoek industriela-waai van De Roever is uitgegaan van bedrijfswerkzaamheden de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00). De daadwerkelijke werktijden bedragen maximaal 8 tot 10 uur op een dag. In de avond- en nachtperiode zijn enkel (mogelijk) afzuigingen ten behoeve van verwarming van de ruimten in werking. Dit is worst-case meegenomen in het akoestisch onderzoek naar industriela-waai. Voor het buitenterrein zijn wel activiteiten opgenomen in het akoestisch onderzoek door voertuigbewegingen en laad- en losactiviteiten. Op het buitenterrein bevindt zich een centrale houtmotafzuiging met filterinstallatie en houtmotcontainer, welke is meegenomen in het akoestisch onderzoek. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een representatieve bedrijfssituatie.	Het akoestisch onderzoek naar industriela-waai is aangepast en vervangen als bijlage 2

		<p>Het uitgangspunt dat enkel sprake is van activiteiten in de dagperiode is gebaseerd op openbare waarnemingen en aangeleverde informatie. Het is natuurlijk nooit helemaal uit te sluiten of in de avond- en nachtperiode activiteiten plaats zullen vinden.</p> <p>De houthandel heeft ook te maken met bestaande woningen in de omgeving (Wettenseind 1, Wettenseind 2, Wettenseind 4 en Opwettenseweg 201). Het is daarbij niet gebruikelijk dat in een dergelijke omgeving sprake is van grootschalige bedrijfsmatige activiteiten in de avond- en/of nacht. In een testberekening zijn de activiteiten bij de houthandel (maximale geluidniveaus in dit geval) óók in de avond- en nachtperiode berekend.</p> <p>Dit laat zien dat de maatgevende werkzaamheden in de avond- en nachtperiode niet plaats kunnen vinden op basis van toetsing bij bestaande woningen in de omgeving. Daarbij is het denkbaar dat (kleine) werkzaamheden in de avond- en/of nacht mogelijk wel inpasbaar zullen zijn (lichte voertuigbewegingen, kleine in-pandige werkzaamheden en dak installaties). Dit zal echter niet zorgen voor een grote geluidemissie naar de omgeving waardoor verwacht wordt dat de berekende niveaus ter plaatse van de beoogde woning en bestaande woningen in de omgeving vergelijkbaar zullen zijn.</p>	
--	--	---	--

2.	Het bedrijf wenst niet gehinderd te worden in de bedrijfsvoering (nu en in de toekomst) door de komst van de woning.	Uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning en dat de belendende percelen niet belemmerd worden ten opzicht van de bestaande planologische rechten. Uit de aangeleverde onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goed- woon en leefklimaat.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
3.	Het te plaatsen geluidscherm zorgen ervoor dat het naastgelegen bedrijf niet meer zichtbaar is.	Het geluidscherm een maximum hoogte van 2 meter. Voor erfafscheidingen geldt tevens een maximum hoogte van 2 meter, zodat het geluidscherm geen extra belemmering vormt voor de zichtbaarheid van het bedrijf. Stedenbouwkundig is een geluidscherm van 2 meter dan ook passend.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
4.	Het bedrijf wenst de machines naar de voorzijde van het pand te verplaatsen. Dit mag niet verhinderd worden door de komst van de woning.	Voor een werkplaats met betrekking tot houtbewerking is een binnen niveau van gemiddeld 85 dB(A) representatief. Dit binnen niveau is gehanteerd voor de gehele hal van de houthandel, ongeacht waar de machines staan. In het akoestisch onderzoek is hiermee rekening gehouden.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
5.	Indiener vraagt naar de reactie van de provincie op het ontwerpbestemmingsplan.	Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie Noord-Brabant geen zienswijze ingediend.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
6.	Indiener vraagt of de stikstofberekening juist is uitgevoerd.	In de stikstofberekening is uitgegaan van reële uitgangspunten waarmee de stikstofberekening correct is uitgevoerd.	De stikstofberekening is geactualiseerd conform de laatste versie van de AERIUS Calculator

7.	Indiener vraagt naar de reden van graafwerkzaamheden op het terrein op 9 juni 2023. Dit zou alleen onder archeologische begeleiding mogen worden uitgevoerd.	Eventuele graafwerkzaamheden zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan en daarmee in dit kader niet relevant.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
----	--	---	--------------------------------------

Zienswijze 3 Wettenseind 2c

Nr	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie / Wijziging bestemmingsplan
1.	De nieuwe woning is niet passend op het industrie/bedrijventerrein Opwettense Watermolen omdat deze omgeving een open landelijk karakter heeft.	<p>De locatie voor de woning ligt niet op een bedrijventerrein en door de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde van het Wettenseind is er geen sprake van een open landschap. Wel is er sprake van een overgang naar het landschap. De subcommissie Ruimtelijk Kwaliteit heeft dit meegenomen in haar advies. Het advies heeft de volgende inhoud:</p> <p>Landschap: De commissie ziet graag de bestaande sloot en haag langs de weg, indien mogelijk, gehandhaafd. Zij vraagt de noodzakelijke inrit zo onopvallend mogelijk te ontwerpen. De bestaande knotwilgen moeten zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven.</p> <p>Kokosschermen als geluidswand naar de belending zijn niet acceptabel. Verder dient rekening te worden gehouden met de positie van nieuwe bomen. Deze moeten meer dan 2 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Ook moet nog rekening worden gehouden met waterberging te zijner tijd.</p> <p>Stedenbouw: De breedte van de bebouwing mag maximaal 50% van de kavelbreedte (RVR richtlijn) bedragen. Het</p>	Het beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

		bouwvlak moet zodanig worden gepositioneerd dat links en rechts voldoende ruimte tot de belending overblijft. Voor de grootte van het bouwvlak en de nok/goothoogte verwijst de adviescommissie naar de richtlijnen voor Ruimte voor Ruimte.	
2.	De nieuwbouw is te massaal, pompeus en storend, met name door de bijgebouwen en de geluidwerende voorzieningen.	Het plan is voorgelegd aan de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zie onder 1.	Zie onder 1
3.	Indiener vreest voor leefgeluiden van burens op zijn dakterras.	Er bestaat geen normering van leefgeluiden bij woningen. Dit aspect hoeft dan ook niet te worden getoetst. Daarnaast ligt het dakterras op meer dan 30 meter afstand van de nieuwe woning. Volgens de luchtfoto ligt het ingerichte deel van het dakterras op meer dan 40 meter.	Plan hoeft niet te worden aangepast.
4.	De ontsluiting op de Wettenseind zorgt voor een gevaarlijke situatie. Vanwege de gevaarlijke situatie is de uitgang van de Opwettense Watermolen door de gemeente daarom ook omgezet naar nooduitgang.	De verkeersintensiteit op het Wettenseind is dusdanig laag en zal de toevoeging van één extra woning geen probleem zijn. De reden om alleen een noodontsluiting toe te staan bij de Opwettense watermolen was het feit dat de Opwettense Watermolen al aan de Opwettenseweg wordt ontsloten en dat de eigenaar van de Opwettense watermolen een nooduitgang wenste bij calamiteiten. Verkeersveiligheid was dus niet de reden voor de aanleg van de nooduitgang.	Plan hoeft niet te worden aangepast.

Ingebracht advies Waterschap de Dommel

Nr	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie / Wijziging bestemmingsplan
1.	Het waterschap stemt in met bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.	De instemming van het Waterschap met dit initiatief leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	Plan hoeft niet te worden aangepast.

2.	Op pagina 36 staat dat er een digitale watertoets is uitgevoerd. De gebruikte site is echter niet in het beheer van waterschap De Dommel en bevat ook geen gegevens van Waterschap de Dommel. Aan de hand van deze toets kan niet worden geconcludeerd dat de belangen van het Waterschap de Dommel niet worden geraakt. Verzoek om deze tekst te verwijderen uit de toelichting. Het verwijderen van de tekst heeft geen verdere gevolgen voor het initiatief.	De bijlage en tekst zijn verwijderd uit de toelichting. Gezien het advies van het Waterschap hoeft het bestemmingsplan niet verder te worden aangepast.	De digitale watertoets in de tekst in paragraaf 4.6 'Water' en bijlage 5 is verwijderd conform het advies van Waterschap de Dommel.
----	---	---	---

Ingebracht advies subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit

Nr	Advies	Beantwoording	Conclusie / Wijziging bestemmingsplan
1.	De commissie ziet graag de bestaande sloot en haag langs de weg worden behouden.	Advies wordt zoveel mogelijk overgenomen. Op de locatie waar de inrit komt zal geen haag of sloot gehandhaafd kunnen worden.	In het beeldkwaliteitsplan is het advies van de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt.
2.	De bestaande knotwilgen zoveel mogelijk handhaven. Nieuwe bomen dienen op 2 meter afstand van de perceelgrens te worden geplant.	Advies wordt overgenomen	In het beeldkwaliteitsplan is het advies van de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt.
3.	Als geluidschermen zijn kokosschermen niet gewenst	Advies wordt overgenomen	In het beeldkwaliteitsplan is het advies van de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt.
4.	De breedte van de bebouwing mag maximaal 50 % van de kavelbreedte bedragen.	Advies wordt overgenomen	In het beeldkwaliteitsplan is het advies van de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt.
5.	Er moet voldoende ruimte zitten tussen de bebouwing en de belendende percelen.	Advies wordt overgenomen	In het beeldkwaliteitsplan is het advies van de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt.
6.	Voor de grootte van het bouwvlak en de nok/goothoogte wordt verwezen naar de richtlijnen uit de nota Bouwen in het Buitengebied.	Advies wordt overgenomen	In het beeldkwaliteitsplan is het advies van de subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit verwerkt.

Nota van wijzigingen

In het plan zullen een aantal wijzigingen worden aangebracht.

Toelichting

1. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast conform van het advies van de Subcommissie ruimtelijke kwaliteit en vervangen als bijlage 1;
2. Het akoestisch onderzoek naar industrielawaai is aangepast en vervangen als bijlage 2;
3. De bezonningsstudie is aangepast en vervangen als bijlage 10;
4. De tekst in paragraaf 3.3.3 'Visie Ruimte voor Ruimte Nuenen' is aangepast met dien verstande dat getoetst is aan de ontwerprichtlijken;
5. De digitale watertoets in de tekst in paragraaf 4.6 'Water' en bijlage 5 is verwijderd conform het advies van Waterschap de Dommel;
6. Aspect 'geur' is nader toegelicht ten behoeve van de aanwezigheid van de veehouderij aan Wettenseind 6;
7. De stikstofberekening in bijlage 8 is geactualiseerd conform de laatste versie van de AERIUS Calculator.

Regels

1. In artikel 1.23 is de definitie aangepast waardoor deze aansluit bij het stedelijk gebied.
2. In artikel 3.1.2 is per abuis verwezen naar een foutief artikel. Dit is aangepast;
3. In artikel 3.2.1 is de zinsnede 'en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde' verwijderd;
4. In artikel 3.2.1 is sub b verwijderd, in artikel 3.2.1 sub b is nu opgenomen dat de maximale inhoud van de woning 1000 m³ mag bedragen.
5. In artikel 3.2.1 is sub e verwijderd, omdat de regels zijn aangepast dat bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
6. In artikel 3.2.1 is sub f verwijderd, omdat dit dubbel is met sub a;
7. In artikel 3.2.1 is sub h verwijderd, omdat de regels zijn aangepast dat bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer zijn toegestaan binnen het bouwvlak;

8. De zinsnede 'met dien verstande dat ten behoeve van een verbinding van het gebouw voor een oppervlakte van ten hoogste 100m² de dakhelling 0-10° mag bedragen' in artikel 3.2.1 onder i is verwijderd;
9. Artikel 3.2.2 is aangepast met dien verstande dat alleen bijgebouwen mogen worden opgericht;
10. Artikel 3.2.2 sub c is aangepast zodat de max. goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 6 meter bedraagt;
11. Artikel 3.2.3 is toegevoegd voor de opgenomen bouwaanduiding 'bouwwerken, geen gebouw zijnde';
12. In artikel 3.2.4 sub a en b is per abuis verwezen naar een foutief subartikel. Dit is aangepast;
13. Artikel 3.2.4 sub c is herschreven zodat ondergronds bouwen is toegestaan voor zwembaden;
14. Artikel 3.2.5 is aangepast met dien verstande dat dit geldt voor het gebied voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
15. In artikel 3.4.7 is de naam van de aanduiding aangepast;
16. Artikel 3.4.9 'Voorwaardelijke verplichting archeologie' is toegevoegd;
17. De landschappelijke inpassing in bijlage 1 is vervangen met een aangepaste landschappelijke inpassing zodat deze overeenkomt met het beeldkwaliteitsplan.

Verbeelding

1. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is verwijderd;
2. Het bouwvlak is aangepast conform het advies van de Subcommissie ruimtelijke kwaliteit.
3. De bouwaanduiding 'bijgebouwen' is aangepast naar de bouwaanduiding 'bouwwerken, geen gebouw zijnde';
4. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijgebouw' is aangepast naar de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

Eindconclusie:

Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Wettenseind ong. Nuenen' kan ter gewijzigde vaststelling worden voorgelegd aan gemeenteraad van Nuenen.