



Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Beekstraat, Ruimte voor Ruimte' te Nuenen.

Versie: 25 april 2023

Djuma documentnummer: 1601672

Behoort bij besluit van de college van Burgemeester en Wethouders van: 2 mei 2023

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan: 11 november 2022

Het ontwerp bestemmingsplan 'Beekstraat, Ruimte voor Ruimte' heeft vanaf 11 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er 6 zienswijzen en één ambtelijk advies ingediend.

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.	17 november 2022	Provincie Noord-Brabant	1465605
2.	19 december 2022	De Beemel 24 5673 PV Nuenen	1500013
3.	22 december 2022	Gimbrere Legal namens Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen	1505649
4.	22 december 2022	De Beemel 26 5673 PV Nuenen	1509330
5.	24 december 2022	De Heijbloem 49 5673 PJ Nuenen	1508057
6.	23 december 2023	De Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen	1509237

Ingediend ambtelijk advies

Nr.	Datum		Djuma nummer
1.	19 december 2022	Waterschap De Dommel	1518717

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan lag tot en met 23 december 2022 ter inzage. De zienswijzen 1 tot en met 4 en het ambtelijk advies zijn binnen de termijn ingekomen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk. Zienswijze 5 is buiten de termijn binnen gekomen en is daarmee niet-ontvankelijk.

Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant

1.	Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient er sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Deze titels moeten voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangekocht.
----	---

Zienschwizze 2 De Beemel 24 5673 PV Nuenen

1.	Volgens de regels moet de dakhelling liggen tussen 20° en 55°, voor 60 % van het oppervlak. Volgens het inpassingsplan is er sprake van een symmetrisch zadeldak. De regels zouden moeten aangepast waarbij de dakhelling tussen de 40° en 55° moet liggen voor 100 % van het oppervlak.
2.	De nokhoogte van woning 1 is bepaald op 10 meter. Voor de woningen 2 en 3 is deze bepaald op 8,50 meter. Deze zou voor alle woningen op 8,50 meter moeten worden gesteld.
3.	In de regels is opgenomen dat bepaalde afrasteringen maximaal 4 meter hoog mogen worden. Deze hoogte dient verlaagd te worden naar 2 meter.
4.	In de regels ontbreekt een borging dat het buitenterrein wordt ingericht volgens het bijgevoegde inpassingsplan. Deze borging dient te worden opgenomen.

Zienschwizze 3 Gimbrere Legal namens Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen

1.	In het plan is sprake van het rooien van enkele eiken. In de regels moet een regel worden opgenomen dat het niet toegestaan is om de eiken te rooien.
2.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 1 en 2.
3.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 3. Hierbij wordt nog opgemerkt dat er aansluiting kan worden gezocht bij de maximale hoogte van de geluidvoorziening, zijnde 2,5 meter.

Zienschwizze 4 De Beemel 26 5673 PV Nuenen

1.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 1.
2.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 2.
3.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 3
4.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 4

Zienschwizze 5 De Heijbloem 49 5673 PJ Nuenen

1.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 1
2.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 2
3.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 3
4.	Gelijk aan zienschwizze 2 onderdeel 4

Zienswijze 6 De Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen

1.	Appellant geeft aan dat hij de bouw van de drie Ruimte voor Ruimtewoningen een aantasting vindt van het buitengebied van Nuenen.
2.	Appellant vraagt waarom er nu sprake is van de bouw van drie woningen terwijl in het eerder initiatief is aangegeven dat er geen belangstelling was voor het bouwen van enkel woningen zonder het toen voorgestelde recreatieve poort met horecagelegenheid.
3.	In het bestemmingsplan ontbreken concrete plannen voor de bouw, hierdoor ligt er nog veel vrijheid bij de initiatiefnemer.
4.	Appellant geeft aan dat er nu geen behoefte is aan betaalbare woningen en niet aan woningen in het duurdere segment.
5.	Appellant stelt dat er aan de westzijde van Nuenen nog voldoende bouwgrond is om te bouwen en vraagt zich af waarom er nu aan de oostzijde wordt gebouwd.
6.	Ten aanzien van de inleiding heeft appellant een 5 tal opmerkingen over de inleiding van de Ruimtelijke onderbouwing. Alleen de ruimtelijke relevante opmerkingen worden hier samengevat: Er wordt gekozen voor een aanpassing van het bestemmingsplan voor dit specifieke perceel waarom wordt er niet gekozen voor een totale herziening van het plangebied Oude Landen. Het bestemmingsplan overlapt andere bestemmingsplannen, welke regels gelden na vaststelling. Deze herziening is nodig omdat het vigerende plan geen bouwmogelijkheden heeft, terwijl er in het vigerende plan voldoende bouwmogelijkheden zijn.
7.	Appellant geeft 21 opmerkingen over de planbeschrijving van de omgeving uit de toelichting. Hierbij ontbreekt de specifieke onderbouwing van de benamingen. Daarnaast wijst hij op verschillen met de toelichting van het eerder genoemd plan dat niet is vastgesteld. Verder geeft hij een correctie op het aantal sloten dat in het plangebied aanwezig is. Appellant geeft aan dat het nu aangehouden aantal verkeersbeweging veel hoger is dan in het voorgaande plan.
8.	Appellant geeft 15 opmerkingen over het beleidskader uit de toelichting. Hierbij haalt appellant naar zijn inzicht onjuistheden met de toets aan het rijksbeleidskader, de keuze van de woningen ten opzichte van de doelgroepen waarvoor gebouwd zou moeten worden, de uitleg van het begrip verstedelijking.
9.	Appellant geeft 15 opmerkingen over de milieuhygiënische aspecten uit de toelichting bij het plan. Ten aanzien van het aspect geluid vraagt appellant waarom het spoor niet is meegenomen bij de beoordeling. Appellant zet vraagtekens bij de toepassing van een kokowall als geluidafscherming. Daarnaast tast de geluidsafscherming het landschap aan. Appellant vraagt of de benaming als gemengd gebied de juiste is. Bij het aspect bodem wordt een maat van m2 aangehouden dat dient m3 te zijn. In het kader van de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico vraagt appellant of de overname door Texaco daar invloed op heeft. Daarnaast geeft appellant aan dat het verkeerde waterbeheerplan wordt aangehaald. Appellant vraagt of de juiste afstanden zijn aangehouden in het kader van de geurverordening. Appellant wijst ook op het feit dat er op Beekstraat 52 ook paarden worden gehouden. Tot slot vraagt appellant om een kapverbod van bomen.
10.	Appellant geeft 15 opmerkingen over de regels behorende bij het bestemmingsplan. Appellant vraagt naar uitleg over het begrip hoofdgebouw. Appellant vindt een oppervlaktemaat van 120 m2 voor een bijgebouw te groot. Geldt de 60 m2 uit regel 3.2.2.d per woning of voor het gehele perceel. Appellant vindt de hoogte van de bijgebouwen te hoog. Appellant vindt de vrijstelling van de dakhelling te ruim. Er is geen regel over de relatie tussen de dakhelling van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De hoogte van de afscheiding tot 4 meter is te hoog. Het begrip voorgevel is niet gedefinieerd. In regel 3.3.4c. wordt gesproken van een bouwhoogte in

	plaats van een goothoogte. Regel 3.4.2.f verbeid de mogelijkheid voor 3 extra parkeerplaatsen op het gezamenlijke erf. De regels 3.4.2d en 3.5.2c lijken elkaar tegen te spreken. Onduidelijk is wie toetst of er sprake is van onevenredige aantasting is van waterhuishoudkundige natuurwaarden. Er ontbreken regels over de maximale hoogte dat het terrein mag worden opgehoogd of afgegraven. Er zijn geen maximale bouw- en goothoogten opgenomen in de regels.
11.	Appellant maakt bezwaar tegen het opnemen van een omgevingsdialoog die naar zijn mening niet heeft plaatsgevonden. Daarnaast vindt appellant het niet juist dat de anterieure overeenkomst niet is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan.
12.	Appellant maakt 11 opmerkingen over het voorlopig ontwerp. Hierbij gaat het om de locatie en vormgeving van de hoofdgebouwen, bijgebouwen en de inrichting van het terrein.
13.	Appellant maakt 3 opmerkingen over het bijgevoegde akoestisch onderzoek. Hierbij gaat het om de wijze waarop de auto's de school benaderen, het feit dat de school 's-Avonds wordt gebruikt als oefenlokaal voor slagwerk. Teven merkt hij op dat het niet juist is dat spelende kinderen niet vergeleken kan worden met 50 % spreken. Appellant geeft echter niet aan wat dat wel een juiste aanname zou zijn.
14.	Appellant maakt 2 opmerkingen over het archeologisch onderzoek. Hierbij gaat het om vaagheden over de archeologische basiskaart. En het ontwerp van het plan dat afwijkt van het voorlopig ontwerp.
15.	Appellant geeft aan dat er een onjuiste oppervlaktemaat van het perceel is opgenomen in het bodemonderzoek.
16.	Appellant maakt 5 opmerkingen over de quickscan flora en fauna. Hierbij gaat het om de onderzoeksmethode, het al dan niet rooien van bomen en het niet opnemen van het juiste voorlopig ontwerp.
17.	Appellant maakt een 4 tal opmerkingen over het verslag van de omgevingsdialoog.
18.	Appellant vraagt waarom de manege aan de Beekstraat 48 niet is meegenomen in de berekening voor de geurbelasting.
19.	Appellant geeft aan dat de Aeriusberekening is gemaakt op basis van de versie van 1 maart 2022. Inmiddels is er een recente versie waarvan gebruik moet worden gemaakt.
20.	Appellant maakt een opmerking van bijlage 9 met het bewijs van de aanschaf van de Ruimte voor Ruimte titels niet zijn opgenomen en daardoor niet ter inzage hebben gelegen.
21.	Appellant maakt een opmerking over het ontbreken van een bijdrage aan de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Nuenen. Tevens vraagt hij hoe het initiatief past in de onlangs vastgestelde visie Bouwen in het buitengebied van Nuenen. Tot slot vreest appellant voor het ontstaan van schuren in zijn woning waarvan hij de oorzaak ziet in de bouw van de school.

Beantwoording en conclusie ingediende zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant.

1.	Bij het vast te stellen bestemmingsplan zal worden aangetoond dat er drie Ruimte voor Ruimte titels zijn aangekocht. De bewijsdocumenten van de aankoop van de Ruimte voor Ruimte titels zijn toegevoegd..
----	--

Beantwoording en conclusie ingediende zienswijze 2, 3, 4 en 5; De Beemel 24 5673 PV Nuenen, Gimbrere Legal namens Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen (onderdeel 2 en 3), De Beemel 26 5673 PV Nuenen, De Heijbloem 49 5673 PJ Nuenen.

1.	Om de bouwvorm overeen te laten komen met een boerderij is het inderdaad beter om de dakhelling te bepalen op 40° en 55°. De breedte van het bouwvlak bedraagt 10 meter. Om de mogelijkheid open te houden voor een serre of aanbouw mogelijk te maken kan het percentage op 90 % van het aangegeven bouwvlak worden bepaald. In artikel 3.2.2. onder j. is de minimale dakhelling veranderd van 20 naar 40 graden.
2.	In het ontwerp is gekozen voor de uitstraling van een boerenerf met één hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Dit onderscheidt komt naar voren door het hoofdgebouw een hogere nokhoogte te geven. De woning van 10 meter staat met de nok nagenoeg in lijn met de bebouwing aan de Beemel. Hierbij wordt het zicht op de nieuwe woning vanaf nummer 24 nog afgeschermd door nummer 26. De afbeelding hieronder geeft de zichtlijnen vanuit nummer 24 weer.  The image is an aerial photograph of a residential area. A specific property is highlighted with a yellow-green overlay. On this property, there are three buildings: a larger central one and two smaller ones on either side. Red lines are drawn across the image to indicate sightlines from a point labeled '24' (located to the left of the property) towards the buildings. The lines show that the sight is partially blocked by a building labeled '26' (located to the right of the property). The surrounding area includes other houses, roads, and a small stream or canal.

	Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
3.	De maximale hoogte van 4 meter voor afrastering geldt uitsluitend bij recreatieve voorzieningen. Deze kunnen echter in het gehele vlak bijgebouwen geplaatst worden. De regeling dient dusdanig te worden aangepast dat er een maximale bouwhoogte komt van een recreatieve voorziening en dat de afrastering op een maximale hoogte van 2 meter wordt gesteld. Een veiligheidsnet rond een trampoline behoort tot de recreatieve voorziening. In artikel 3.3.3. is de maximale bouwhoogte voor een afrastering verlaagd van 4 naar 2 meter.
4.	De borging van de landschappelijke inpassing is geregeld in artikel 3.4.2. onder a. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

Beantwoording en conclusie ingediende zienswijze 3 Gimbrere Legal namens Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen (onderdeel 1)

1.	In het ontwerp worden nagenoeg alle eiken behouden. Voor de aanleg van de inrit kan het noodzakelijk zijn dat er één boom moet worden gekapt. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd waarbij de noodzaak dient te worden aangetoond. De bomen staan niet in het plangebied van dit bestemmingsplan maar in het bestemmingsplan Buitengebied 2018. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
----	---

Beantwoording en conclusie ingediende zienswijze 6 Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen

1.	Het perceel ligt aan de rand van de bebouwde kom en wordt in het zuiden begrenst door de basisschool. Door met name de reeds aanwezige bebouwing van de school en aangrenzende woningen is er geen stedenbouwkundig en ruimtelijk bezwaar om dit perceel te benutten voor Ruimte voor Ruimte woningen.. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
2.	Na het niet vaststellen van het bestemmingsplan voor de bouw van een horecagelegenheid met bedrijfswoning en Bed & Breakfast. Heeft initiatiefnemer een alternatieve ontwikkeling voorgesteld, hetgeen nu voorligt. Er is geen reden om aan de uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

3.	In bestemmingsplan wordt de ruimtelijke afweging gemaakt of een ontwikkeling passend is. Hierbij hoort een beeldkwaliteitsplan waarin grote lijnen de vorm en massa wordt bepaald. Verder detaillering van het architectonisch ontwerp vindt plaats bij de procedure voor de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
4.	In de woondeal heeft de gemeente afspraken gemaakt over de te bouwen woningen in alle prijsklassen. Er is in Nuenen ook een vraag naar woningen in het duurdere segment. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
5.	De hoofd bouwopgave realiseert de gemeente in Nuenen-West. Dit betekent niet dat er geen afweging wordt gemaakt over initiatieven elders in de gemeente. Het gaat dan echter niet om de aantallen zoals in Nuenen-West. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
6.	In afwachting van de komst van de Omgevingswet kiest de gemeente ervoor om geen grote planherzieningen meer uit te voeren maar zich voor te bereiden op het opstellen van het Omgevingsplan. Voor kleine initiatieven wordt daarom gekozen voor afzonderlijke herzieningen. De regels van het laatst vastgestelde bestemmingsplan gelden op een locatie. Er zijn binnen het bestemmingsplan Oude Landen 2013 op dit specifieke perceel geen bouwmogelijkheden van toepassing. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
7.	De toelichting is bedoeld om het plangebied en de ruimtelijke afweging te beschrijven. Het is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Dit zijn alleen de verbeelding en de regels. Keuze voor woorden en beschrijvingen zijn de vrijheid van de opsteller van het stuk. Een toelichting wordt wel gecheckt op feitelijke onjuistheden. De door appellant gemaakte opmerkingen veranderen de ruimtelijke afweging niet. De waterhuishouding is getoetst en akkoord bevonden door het waterschap, hiervoor wordt verwezen naar de ambtelijke reactie van het Waterschap. In het eerder gebruikte verkeersmodel zat een fout, deze fout is hersteld wat heeft geleid tot hogere verkeeraantallen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

8.	De toetsing aan beleidskaders van overheden wordt in de toelichting opgenomen om aan te geven dat er geen strijdigheden zijn met beleid van overheden waardoor het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij zit een verschil in abstractieniveau. Voor de bouw van drie woningen geeft de rijksoverheid geen specifieke beleidslijnen. Het provinciale beleid is wat dat betreft een bepalender dan het rijksbeleid. Om deze reden wordt dan ook de provincie om een vooroverlegadvies gevraagd. De provincie heeft aangegeven dat er geen strijdigheden zijn met het provinciale beleid. Ten aanzien van het gemeentelijk woonbeleid wordt verwezen naar de beantwoording onder 4. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
9.	Bij de beoordeling van een bestemmingsplan worden de milieuaspecten namens de gemeente getoetst door de ODZOB. De opmerkingen van de ODZOB zijn bij de voorbereiding verwerkt in de toelichting. De bewoners dienen te worden beschermd voor geluidsoverlast van spelende kinderen op het schoolplein. Door het plaatsen van een geluidsscherm kan hieraan worden voldaan. In de regels is daarom vastgelegd dat er een geluidsscherm dient te worden geplaatst en in stand gehouden. De uitvoering van het scherm en materiaalkeuze is aan initiatiefnemer. De wand verdwijnt straks in de tuin van de bewoners. De wand staat loodrecht op de zichtlijn naar het landschap en zal deze niet extra beperken dan de beplanting in de tuin. De ontwikkeling vindt plaats buiten de wettelijke geluidzone van het spoor en behoeft daarom niet te worden meegenomen. In de toelichting zoals nu bij het vast te stellen bestemmingsplan is gevoegd staat voor bodem een inhoudsmaat van 50 m³. Het aspect externe veiligheid is conform de juiste richtlijnen getoetst, hieruit blijkt dat de bouw van de drie woningen vanuit dit aspect ruimtelijk aanvaardbaar is. De exploitant van een tankstation is hierbij niet van belang. Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is het plan inmiddels aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording naar aanleiding van het ambtelijk advies van het Waterschap. Op het adres Beekstraat 52 is geen agrarisch bedrijf gevestigd en toegestaan, paarden mogen ook hobbymatig worden gehouden. De geurafstand tot woningen in de bebouwde kom bedraagt 100 meter. Omdat alle bedrijven op een grotere afstand liggen gemeten vanaf het bouwvlak van de agrarische bedrijven heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Toestemming voor het kappen van bomen is geregeld in de APV van de gemeente Nuenen waarbij het uitgangspunt is: alleen kappen als het strikt noodzakelijk is. Dit aspect wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. In de nu vigerende bestemmingsplannen hebben de bomen geen specifieke bescherming en er is nu ook geen aanleiding om dit alsnog te doen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
10.	De begrippen hoofdgebouw en voorgevel zijn uitgelegd in de regels 1.27, 1.49 en 1.50 van het bestemmingsplan. Appellant geeft aan dat hij de oppervlakte en de hoogte van de bijgebouwen te groot vindt zonder verdere onderbouwing. De maat van 60 m² geldt binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor de vrijstelling van de dakhelling en de erfafscheiding wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 2, 3, 4 en 5; De Beemel 24 5673 PV Nuenen, Gimbrere Legal namens Heijbloem 46 5673 PJ Nuenen (onderdeel 2 en 3), De Beemel 26 5673 PV Nuenen, De Heijbloem 49 5673 PJ Nuenen. Regel 3.3.4.c gaat over hoogte van aan- en uitbouw voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Hierbij is sprake van een bevoegdheid en niet van een rechtstreeks toestemming. Afhankelijk van het

	architectonisch ontwerp kan hier via een omgevingsvergunning al dan niet worden meegewerkt. Regel 3.4.2.f voorkomt dat er tussen de bebouwing en de weg geen voertuigen en caravans mogen worden gestald. Hierbij gaat het om langdurig stallen in plaats van parkeren. Regel 3.4.2d en regel 3.5.2c hebben geen onderlinge relatie. Regel 3.4.2d is een hoofdregel, regels als 3.5.2c bieden de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning hiervan af te wijken. Deze systematiek is gebruikelijk binnen bestemmingsplannen. De opmerking in de zienswijze gaat over artikel 5.1 van de planregels (ondergronds bouwen). Dit is rechtsreeks toegestaan, maar mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige natuurwaarden. Het realiseren van een kelder is vergunning plichtig. In het kader van de vergunningsverlening toetsen of voldaan wordt aan de voorwaarde dat de kelder niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige natuurwaarden. Hierbij kan het college advies inwinnen bij het waterschap. Gezien de grondwaterstand is het niet reëel te veronderstellen dat het perceel zal worden afgegraven. Hiervoor hoeft dat ook geen aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen. De toegestane bouwhoogte van gebouwen wordt gemeten vanaf het peil. De op te richten woningen liggen aan bestaande wegen. Het peil vanaf waarvan de hoogte wordt gemeten is het kruin van de bestaande wegen ter hoogte van de toegang tot de woningen. Gelet hierop is het risico dat de gronden onredelijk hoog worden opgehoogd verwaarloosbaar. Dit zou immers tot gevolg hebben dat de woningen minder hoog gebouwd kunnen worden. De maximale bouw- en goothoogte staan vermeld op de verbeelding en zijn daarmee onderdeel van het juridisch kader van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd met uitzondering zoals aangeven bij eerdere beantwoording bij zienswijze 2, 3, en 5.
11.	Het houden van een omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De uitkomst van de dialoog is niet bepalend voor de ruimtelijke afweging. Het geeft alleen weer dat de omgeving is geïnformeerd. Een anterieure overeenkomst regelt de verrekening van de plankosten en eventuele fondsafdrachten. Daarnaast regelt een anterieure overeenkomst de afhandeling bij een eventueel verzoek om planschade. De anterieure overeenkomst maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging en is daarom ook niet opgenomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
12.	Het voorlopig ontwerp in de bijlage bij de toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan. Hierdoor is het mogelijk dat er nog binnen de marges uit de regels afgeweken kan worden van het voorlopig ontwerp. Aan de hand van het voorlopig ontwerp zijn de bouwhoogten, dakhellingen en positionering van de bouwvlakken bepaald. Het aanleggen van de landschappelijke inpassing is geborgd in artikel 3.4.2. onder a. In artikel 3.4.2. onder c. is de realisatie van voldoende waterberging geborgd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

13.	Het akoestische onderzoek is opgesteld conform de daarvoor geldende onderzoeksmethode. Het akoestisch onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de ODZOB namens de gemeente. Hierbij is uitgegaan van de school activiteiten mochten auto's bij slecht weer anders rijden of mochten er 's-avonds activiteiten plaatsvinden in de school dan kunnen die nu ook al overlast veroorzaken bij de bestaande woningen op een afstand van 50 meter. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het normale gebruik van het schoolgebouw. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
14.	Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het vorige plan waarbij sprake was van het oprichten van een horecagelegenheid met bedrijfswoning en bed & breakfast. Op basis van de archeologische beleidskaart uit 2009 is gebleken dat het terrein in het verleden al is afgegraven en er een zeer lage verwachting is voor archeologie. Het terrein dat daardoor ook vrijgegeven door de regioarcheoloog. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
15.	Het opnemen van een onjuiste oppervlaktemaat van het perceel heeft geen invloed op de beoordeling van het bodemonderzoek. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
16.	Aan de hand van een quickscan flora en fauna wordt bepaald of er een ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Hiervoor worden bestaande bronnen zoals het NDFF geraadpleegd en wordt het gebied bezocht. Voor gebiedsbescherming wordt gekeken naar de ligging ten opzichte van het Natuurnetwerk Brabant en Natura 2000. Voor soorten wordt gekeken naar de te beschermen soorten zoals genoemd in de Wet natuurbescherming. De conclusie uit het onderzoek wordt vervolgens getoetst door de gemeente. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat de kans dat er een ontheffing zou moeten worden aangevraagd niet aanwezig is. Neemt niet weg dat als er bij werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen de bepalingen uit de Wet natuurbescherming van toepassing blijven. Bij de afgifte van de omgevingsvergunning wordt bepaald of het noodzakelijk is een boom te kappen. Voordat deze gekapt mag worden dient eveneens worden gekeken of daarbij een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
17.	Hierbij wordt verwezen naar het antwoord onder 11. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

18.	Voor maneges gelden vaste afstanden tot woningen. De afstand van de stalling van de paarden tot de bebouwde kom bedraagt 250 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand van 100 meter zoals is opgenomen in de geurverordening van de gemeente Nuenen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.
19.	Er is inmiddels een nieuwe berekening uitgevoerd op 17 februari 2023 met de meest recente versie van de Aeries calculator. Deze berekeningen geven aan dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden plaatsvindt. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie gewijzigd door het opnemen van de nieuwe Aeries berekeningen.
20.	De provincie heeft een soortgelijke opmerking gemaakt. Inmiddels zijn de bewijsstukken voor de aankoop van de Ruimte voor Ruimte titels toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het ontbreken van de bewijsstukken in het ontwerpbestemmingsplan is geen reden om het plan nu opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen omdat de titels op het moment van vaststelling aanwezig moeten zijn. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie gewijzigd door het opnemen van bijlage 9 bij de toelichting.
21.	In de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Nuenen is opgenomen dat er geen afdracht nodig is indien er sprake is van een Ruimte voor Ruimte woning. Bij Ruimte voor Ruimte woningen wordt deze afdracht al gedaan richting de provincie door de aankoop van de bouwtitels. In de visie Bouwen in het buitengebied van Nuenen is dit initiatief opgenomen als bestaand omdat het college al eerder een principebesluit heeft genomen om mee te werken aan dit initiatief. Eventuele schade welke veroorzaakt wordt tijdens de bouw is geen ruimtelijk afwegingspunt. Een bouwbedrijf mag geen onevenredige overlast veroorzaken. In het bouwbesluit zijn hierover regels gesteld. Mocht er toch schade optreden dan moet de initiatiefnemer worden aangesproken.. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie niet gewijzigd.

Ambtelijk advies:

Naar aanleiding van het ambtelijk advies van het Waterschap de Dommel zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

1.	Het waterschap vraagt om in de regels de volgende tekst op te nemen. <i>“Het gebruik conform de bestemming Wonen is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.”</i> Daarnaast moet in de toelichting (waterparagraaf) worden opgenomen wat de correcte omvang en uitgangspunt van de waterberging is.
----	--

	In de regels is onder 3.4.2 onder c het volgende toegevoegd: het gebruiken of laten gebruiken van de gebouwen conform de bestemming zonder dat voldoende waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
2.	De uitwerking van verhard oppervlak moet beter worden meegenomen in dit bestemmingsplan en in de omgevingsvergunning. De inschatting van 900 m2 komt niet overeen met de tekening uit het landschappelijk inpassingsplan, de 'technische aspecten' tekening. Wat betreft verharding dient duidelijkheid te komen over de gebouwen, bijgebouwen, erfverharding zowel parkeerplaatsen en ontsluitingsweg. Als water moet infiltreren in het groen binnen het plangebied, moet dit dan wel duidelijk uitgewerkt te zijn en ook praktisch kunnen en haalbaar te zijn. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.
3.	De biodiversiteitspoel zoals die staat op de landschappelijke inpassing en die onderdeel is van de regels, kan dienst doen voor HNO waterbergingsopgave. Er moet aangegeven worden waar de overloop uit de poel heen stroomt bij de situatie van veel en langdurige regen. Op het gemeentelijk rioolstelsel mag alleen huishoudelijk water worden geloosd. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.
4.	De aanleg en onderhoud van de poel moet nader worden uitgewerkt in de toelichting. De bodem van de poel dient boven de GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) wordt aangelegd zodat er geen extra verdroging ontstaat (inschatting GLG is 180-200 in overige gebied Keur). Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.
5.	Vanaf 1 januari 2022 geldt het nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wordt de watertransitie in gang gezet om te komen tot een toekomstbestendig watersysteem. De waterparagraaf 4.10 dient hierop te worden aangepast waarbij aandacht wordt besteed aan het WBP5. Het WBP5 is te vinden via de link www.dommel.nl/wbp/.
6.	In de paragraaf 'Water' wordt nog het oude Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2011-2015) genoemd. Graag het huidige gemeentelijke beleid opnemen en een vertalen naar dit bestemmingsplan met de waterbergingsopgave ook volgens artikel 3.5 van de Waterwet. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.

7.	De Waterwet stelt dat de perceeleigenaar in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor het verwerken van regenwater dat op het eigen perceel valt (artikel 3.5 Waterwet). De gemeente (via riolering) of het waterschap (via sloten en beken) kunnen deze verantwoordelijkheid overnemen, wanneer het niet mogelijk is dat de perceeleigenaar het regenwater zelf opvangt. De perceeleigenaar verwerkt het regenwater dan zelf en geeft zo direct invulling aan het principe “elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt” uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel. Voor dit plan houdt dit in dat de initiatiefnemer verzocht wordt ook regenwatervoorzieningen te realiseren voor op eigen terrein. Wordt niet al het regenwater op het eigen perceel verwerkt, dan vragen wij u om in de plantoelichting te onderbouwen waarom dat op deze locatie niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.
8.	De waterbergingsopgave dient beter te worden uitgeschreven. Op blz 45 is dit nu niet correct en duidelijk uitgewerkt, dat water een goede plaats krijgt in dit ruimtelijke plan. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.
9.	In de waterparagraaf is opgenomen dat middels ophoging de afstand van het grondwater tot het maaiveld wordt verhoogd. Hierbij moet aangesloten worden bij het maaiveld van de omgeving zodat er geen wateroverlast ontstaat. Dit is in paragraaf 4.10 van de toelichting verwerkt.
10	Het bestaande slotensysteem om het perceel dienen behouden te blijven voor water. Dit is het geval.
11	De landschappelijke inpassingstekening wijkt af van de bouwvlakken van de verbeelding. Dit klopt, maar is niet aangepast, omdat de bebouwing geen onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is – met uitzondering van de moestuin – ook te realiseren met een andere positionering van de bebouwing. De moestuin is met die reden verwijderd uit het landschappelijk inpassingsplan.

Eindconclusie:

Het nu voorliggende bestemmingsplan ‘Beekstraat, Ruimte voor Ruimte’ kan ter gewijzigde vaststelling worden voorgelegd aan gemeenteraad van Nuenen.

