

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“BERG 62 NUENEN”**

GEMEENTE NUENEN

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Berg 62 Nuenen”.

Tervisielegging

Het ontwerp heeft met ingang van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men een zienswijze indienen.

Deel I van deze nota bestaat uit de inleiding.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- In de eerste kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze, gesorteerd per hoofdonderwerp/hoofdthema. Om deelonderwerpen te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen. Deze kolom heeft de titel ‘Verkorte weergave zienwijze per onderwerp’.
- In de tweede kolom zijn de nummers van de zienswijze(n) opgenomen die volledig of een gedeelte van de samenvatting onderschrijven. Hierdoor zijn de nummers van inspraakreacties in voorkomende gevallen bij meerdere hoofdonderwerpen of deelonderwerpen genoemd. Deze kolom heeft de titel ‘Nummers behorende bij de zienswijze’.
- In de derde kolom per deelonderwerp de reactie van de gemeente. Deze kolom heeft de titel ‘Reactie van de gemeente’.
- In de vierde kolom is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven. Deze kolom heeft de titel ‘Conclusie’.
- Wanneer in de vierde kolom het volgende teken is opgenomen: ‘-’ heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

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.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, of de naam van de instantie die de zienswijze heeft ingediend
1	Jonkheer Hugo van Berckellaan 2 Nuenen
2	Berg 60 Nuenen

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
1. De schuurtjes			
a. Indiener ziet graag dat de schuurtjes niet op de erfgrens gebouwd gaan worden. De erfgrens mag niet overschreden worden.	1	In boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn de rechten en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Hierin staat beschreven dat de bijbehorende bouwwerken (de schuurtjes) op het terrein achter de voorgevel (zij- en achtererf) tot op de erfgrens gebouwd mogen worden. De erfgrens mag niet overschreden worden. De indiener van de zienswijze en initiatiefnemer staan vrij om bij de positionering van de bijbehorende bouwwerken in overleg te treden. Dit staat verder los van de bestemmingsplanprocedure.	-
b. Indiener vraagt of de schuurtjes een recht dak kunnen krijgen. Hemelwater kan dan niet in hun tuin komen.	1	Initiatiefnemer en de gemeente geven gehoor aan het verzoek. Het daktype van de schuurtjes wordt gewijzigd van een dakhelling in een plat dak.	Paragraaf 3.2 in het beeldkwaliteitsplan en paragraaf 2.2.1 van de plantoelichting worden aangepast.
2. De uitbouw			
a. Ten aanzien van de te realiseren aanbouw ziet indiener graag dat de huidige groene erfafscheiding behouden blijft.	2	De naleving en instandhouding van de landschappelijke inpassing is aan de hand van het beeldkwaliteitsplan gewaarborgd met de voorwaardelijke verplichting uit de planregels. In artikel 3.1.2 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staat beschreven dat maatregelen in paragraaf 3.2 van het beeldkwaliteitsplan uitgevoerd en in stand gehouden moeten worden. In paragraaf 3.2 van het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat initiatiefnemer het groene karakter van het erf moet handhaven. Ook is opgenomen dat aan de rechterzijde van het perceel de bestaande hoge haag op de erfgrens behouden blijft	-

		en hogere bomen geplant zullen worden om het zicht voor de indiener te beperken en de privacy te borgen.	
b. Indiener en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat zij in overleg treden welke type planten en bomen geplant gaan worden in de strook aan de rechterzijde van het perceel.	2	De indiener van de zienswijze en initiatiefnemer staan vrij om samen te bepalen welke type planten en bomen zij zullen planten binnen de strook aan de rechterzijde van het perceel. Het beeldkwaliteitsplan geeft niet aan welke beplanting geplaatst moet worden. Initiatiefnemer staat hierin vrij. De gemeente neemt daarom kennis van de gemaakte afspraken tussen de indiener van de zienswijze en initiatiefnemer. Uitgegaan wordt dat initiatiefnemer zich aan de gemaakte afspraken zal houden. Wel wordt benadrukt dat de gemeente geen bemiddelende rol kan bieden, indien de praktijk anders zal uitwijken. De contractuele afspraken zijn immers van privaatrechtelijke aard.	-
c. Indiener en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat aan de rechterzijde van de aanbouw geen balkons, terrassen of dakkapellen worden geplaatst aan de rechterzijde van het perceel.	2	Het plaatsen van terrassen is tussen de strook aan de rechterzijde van het perceel planologisch niet toegestaan. De voorwaardelijke verplichting (artikel 3.1.2) zorgt er immers voor dat het groene karakter en (nieuwe) beplanting in stand gehouden moet blijven. Het contractueel verbod om balkons of dakkapelen te plaatsen aan de rechterzijde van het perceel, kan niet planologisch geborgd worden. Voor de activiteiten is de gemeente gehouden aan de regels uit de Omgevingswet. De gemeente is verplicht om een aanvraag voor een bouwactiviteit (als dit al dan niet vergunningsvrij is) te toetsen aan de Omgevingswet. Het plaatsen van een dakkapel is mogelijk vergunningsvrij. De contractuele afspraken zijn van privaatrechtelijke aard en dienen niet als toetsingskader voor publiekrechtelijke handelingen gehanteerd te worden. Nogmaals benadrukt de gemeente dat zij ervanuit gaat dat initiatiefnemer zich aan de gemaakte afspraken houdt.	-
3. Verkeer			

a. Bij de beoogde ontwikkeling worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd en 3 parkeerplaatsen gereserveerd. Indieners vragen zich af of de 3 parkeerplaatsen niet direct aangelegd kunnen worden, gezien zij vrezen voor parkeeroverlast.	1, 2	Initiatiefnemer en de gemeente geven gehoor aan het verzoek. De 3 gereserveerde parkeerplaatsen die nu in het plan als gereserveerd staan, zullen bij realisatie van het onderhavig plan direct aangelegd worden. Deze parkeerplaatsen zullen bestemd worden voor de bezoekers.	Naast een wijziging in de anterieure overeenkomst, moet ook 3.2 in het beeldkwaliteitsplan en paragraaf 2.2.5 van de plantoelichting aangepast worden.
b. Indiener vraagt om een algeheel parkeerverbod in te stellen aan beide zijden van de Jonkheer Hugo van Berckellaan (vanaf de Berg tot de Jan van Schijneveldlaan in Nuenen). Dit om de verkeersveiligheid te borgen.	1	Initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn om met zijn huurders (contractueel) af te spreken dat hun voertuigen zoveel mogelijk geparkeerd worden achter op het terrein. Mocht na realisatie van het (bouw)plan blijken dat zich onveilige verkeerssituaties voordoen, dan is het mogelijk om verkeersbeperkende maatregelen te treffen. De gemeente zal de situatie dan opnieuw beoordelen.	-