

Inspiraaknota

Planologische ontwikkeling voor het plangebied gelegen in de driehoek Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan

Insprekers

Voor u ligt de inspraaknota van de beleidsnotitie planologische ontwikkeling driehoek Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan (hierna: driehoek D-P-E). De beleidsnotitie heeft vanaf 7 juni 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling reageren op de beleidsnotitie. De beleidsnotitie is daarnaast verzonden aan Waterschap De Dommel en (op ambtelijk nivo) aan de provincie Noord-Brabant.

Er zijn zes inspraakreacties schriftelijk kenbaar gemaakt. De reacties zijn binnen de termijn binnen gekomen.

Overzicht ingediende inspraakreacties

1	Eigenaar/ bewoner	Mauritsgaarde 6	Nuenen
2	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 4A	Nuenen
3	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 2	Nuenen
4	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 6	Nuenen
5	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 1A	Nuenen
6	Waterschap De Dommel	Boscheweg 56	Boxtel

Inhoudelijke beoordeling inspraakreacties

1	Eigenaar/ bewoner	Mauritsgaarde 6	Nuenen
---	-------------------	-----------------	--------

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is het niet eens met de gevolgde inspraakprocedure. De keuze voor de locatie van het tuincentrum is erg summier onderbouwd en strijdig met de vastgestelde Structuurvisie, bestemmings- en beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Nuenen-West. Voorts heeft inspreker vragen over de inpassing van het tuincentrum op de punten ontsluiting, concentratie van klantenbezoek, geluid, hoogte, ruimtebeslag en lichtreclame.

Gemeentelijke reactie

De inspraakverordening stelt dat op de inspraak de procedure van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. De beleidsnotitie is volgens de voorgeschreven procedure bekend gemaakt. De beleidsnotitie is op 7 juni ter inzage gelegd en de schoolvakantie voor regio Zuid is op 30 juni 2013 begonnen. Los van het feit dat de inspraakverordening geen periodes uitsluit om een beleidsvoornemen ter inzage te leggen is de gemeente het niet eens met de reactie van inspreker dat deze grotendeels in de vakantieperiode ter inzage is gelegd.

De inspraakreacties geven geen aanleiding om alsnog een informatieavond te organiseren. De inspraakreacties zijn in deze nota afgewogen. Deze nota wordt aan insprekers toegezonden.

Het klopt dat de voorgenomen ontwikkelingen in de driehoek D-P-E in afwijking zijn van het huidige vastgestelde beleid. Het college heeft met de beleidsnotitie haar voornemen voor de benoemde ontwikkelingen kenbaar willen maken. Te weten, het in afwijking van het vastgestelde beleid in de driehoek D-P-E een tuincentrum te ontwikkelen en om de woningbouw in de driehoek D-P-E op een eerder moment dan de faseringsregeling in artikel 3.5 van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' voorschrijft toe te staan.

Op hoofdlijnen zijn in het document 'Inpassing locatie Coppelmans' (bijlage van de beleidsnotitie) en onderhavige beleidsnotitie planologische en stedenbouwkundige afwegingen gemaakt. Vanuit deze documenten wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen vertaald naar het op te stellen bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De benoemde verkeersaspecten en de maatvoeringen van het bedrijfsgebouw worden in de fase van het bestemmingsplan verder afgewogen.

In de bestemmingsplanprocedure zullen de benoemde punten van inspreker onder het kopje *inpassing* worden onderzocht. Uit de toelichting van het bestemmingsplan zal voorts moeten blijken dat de ontwikkeling van het tuincentrum in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor een goede en zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan is de ontwikkelaar al in kennis gesteld van de inspraakreacties en verzocht deze in acht te nemen. Mochten deze punten naar de mening van inspreker in het bestemmingsplan onvolgende zijn afgewogen dan kan hij in de bestemmingsplanprocedure zijn zienswijze inbrengen.

In de beleidsnotie is aangegeven dat de raad aan de hand van de in 2010 gehouden locatiestudie haar voorkeur heeft uitgesproken voor de locatie Europalaan-Panakkers. Aan de keuze destijds voor de locatie Oude Landen heeft ten grondslag gelegen het 'Locatie-onderzoek tuincentrum Coppelmans, Grontmij, 3 november 2008. Het gaat in dit traject dus om twee verschillende locatiestudies. Een kopie van de locatiestudies wordt aan inspreker verstrekt.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen tot het ontwikkelen van het tuincentrum in de driehoek D-P-E en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in de driehoek D-P-E dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.

2	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 4A	Nuenen
---	-------------------	----------------	--------

Samenvatting inspraakreactie

De locatie zou in het bestemmingsplan (Uitbreidingsplan Nuenen-West) als allerlaatste locatie in aanmerking komen voor woningbouw. Daarnaast is in het bestemmingsplan geen ruimte gereserveerd voor een tuincentrum. Volgens het bestemmingsplan zouden geen detailhandelsactiviteiten of andere bedrijfsactiviteiten kunnen gaan plaatsvinden. Er zou geen reden zijn het tuincentrum te verplaatsen, hervesten kan ook op de huidige locatie of in de directe omgeving, dan wel op door de gemeente aangekochte gronden nabij bedrijventerrein Eeneind.

Door de realisatie van een tuincentrum in de driehoek D-P-E wordt ernstige afbreuk gedaan aan de karakteristiek van de Dubbestraat en omgeving, die in het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd. Geen aandacht wordt geschonken aan de hoogte van het bedrijfsgebouw en de bij een tuincentrum horende verkeersaspecten in relatie tot de Dubbestraat. Nu het bestemmingsplan voor de hervestiging van het tuincentrum toch moet worden aangepast verzoekt inspreker om zijn perceel in deze bestemmingsplanwijziging mee te nemen.

Gemeentelijke reactie

De raad heeft door gewijzigde omstandigheden voor een gedeeltelijke andere planologische invulling van de driehoek gekozen dan in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. De reden van verplaatsen van het tuincentrum is het weg bestemmen van het tuincentrum aan de Vorsterdijk in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West'. Deze reden is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan niet gewijzigd. Hervestigen op de huidige locatie dan wel in de directe omgeving is niet mogelijk. Dit in verband met de uit te werken bestemming voor woningbouw in fase II van de faseringsregeling.

Voor de hervestiging van het tuincentrum is in eerst instantie (oktober 2008) voor de locatie Oude Landen gekozen. Dit aan de hand van een in 2008 uitgevoerd locatie-onderzoek voor de hervestiging in Nuenen. Uit de inspraakreacties (2010) blijkt dat er vanuit de omgeving

veel weerstand tegen deze locatie is. Dit heeft geleid tot het uitvoeren van een locatiestudie voor hervestiging van het tuincentrum naar 10 locaties in Nuenen. Naar aanleiding van deze locatiestudie heeft de raad vervolgens zijn voorkeur voor de locatie Europalaan-Panakkers uitgesproken.

Inspreker geeft aan dat de gemeente een alternatieve locatie voor het tuincentrum zou hebben. Inspreker spreekt over gronden nabij bedrijventerrein Eeneind. Naar welke gronden inspreker verwijst is onduidelijk. Geen concrete locatie of straat is benoemd. Daarnaast heeft de gemeente geen wegenstructuur aangepast voor het realiseren van tuincentrum Coppelmans. Van een alternatief waar inspreker naar verwijst is volgens de gemeente geen sprake.

Uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt bezien is het gewenst de ontwikkelingen van het tuincentrum en de woningbouw in de driehoek D-P-E als één samenhangend geheel te beoordelen. Uitgangspunt is immers dat de hele driehoek uiteindelijk zal worden bebouwd hetgeen om een samenhangende visie voor het hele gebied vraagt. In een later stadium zal voor het gebied nog een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

De bijlage 'Inpassing locatie Coppelmans' is de uitkomst van het onderzoek naar de geschiktheid van de locatie Europalaan-Panakkers (of een locatie van een vergelijkbare omvang tussen Boord en Panakkers) voor een tuincentrum. De benoemde verkeersaspecten en de maatvoeringen van het bedrijfsgebouw worden in de volgende fase afgewogen en vastgelegd in het te ontwikkelen bestemmingsplan.

Voor het betrekken van het perceel van inspreker in het te wijzigen bestemmingsplan geldt het volgende. Het perceel Dubbestraat 4A ligt aan de overzijde van de plangrens van de beleidsnotitie. Voor het tuincentrum in de hoek Europalaan-Panakkers is het gewenst om het hele gebied in de wegenstructuur Dubbestraat (Boord) – Panakkers – Europalaan te kunnen ontwikkelen. Het tuincentrum zal anders nog vele jaren als een solitair gebouw in zijn omgeving staan, dit op grond van de faseringsregeling in het geldende bestemmingsplan. Het 'plakken' van een perceel buiten de driehoek aan het plangebied vraagt meer dan alleen duidelijkheid over invulling van de driehoek. Daarvoor is het ook van belang te weten hoe het gebied waarin Dubbestraat 4A is gelegen zal gaan worden ontwikkeld. Omdat die duidelijkheid er niet is is het bouwplan Dubbestraat 4A niet in het plangebied van de beleidsnotitie opgenomen.

Ook is het (nog) niet bekend wanneer een bestemmingsplan voor de driehoek in procedure kan gaan.

Het is bij de gemeente bekend dat in de directe omgeving van de driehoek meerdere eigenaren de wens hebben om te bouwen en dit thans niet kan door het bouwverbod in het bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan is dit gebied in fase IV aan de beurt om te worden ontwikkeld. De gemeente realiseert zich dat de tijdspanne voor deze individuele verzoeken in het huidige tijdsbeeld voor initiatiefnemers langer duurt dan gewenst. De gemeente zal op korte termijn hierover in gesprek gaan met inspreker.

Een andere mogelijkheid is dat met de initiatiefnemer van het tuincentrum of de ontwikkelaar van de overige gronden wordt afgesproken dat het bouwplan kan meeliften in de bestemmingsplanprocedure van de grootschalige ontwikkeling. In het algemeen neemt een dergelijke bestemmingsplanprocedure echter meer tijd in beslag dan een individueel bouwplan. Ook spelen er meer belangen dan bij een individueel bouwplan, waardoor de kans op een beroepsprocedure groter is. Bovendien zal vooraf nog overeenstemming moeten worden bereikt met betrokkenen over kostenverhaal.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen tot het ontwikkelen van het tuincentrum in de driehoek D-P-E en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in de driehoek D-P-E dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.

3	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 2	Nuenen
---	-------------------	---------------	--------

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan voor het tuincentrum de mogelijkheid tot het splitsen van de boerderij Dubbestraat 2 in twee woningen mee te nemen.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Dubbestraat 2 ligt niet in het plangebied van de beleidsnotitie. Met inspreker hebben –naar aanleiding van een principeverzoek- in 2008 gesprekken plaatsgevonden. De gemeente heeft mondeling (en onder voorwaarden) aangegeven bereid te zijn mee te werken aan het verzoek. Daarbij is aangegeven dat dit niet eerder kan plaatsvinden dan nadat het bouwverbod op het perceel is opgeheven. Uit oogpunt van beperking van de kosten is met inspreker gesproken over de mogelijkheid om mee te liften in het voor de driehoek op te stellen bestemmingsplan. Probleem daarbij is echter wel dat het gebied van de driehoek gefaseerd uitgewerkt zal gaan worden in bestemmingsplannen. Als eerste wordt een bestemmingsplan gemaakt voor het perceel waar Coppelmans gevestigd gaat worden inclusief een (beperkt) aantal woningen aan de rand van dat perceel. Voor de rest van het gebied is op korte termijn nog geen bestemmingsplan te verwachten. Betekent dus dat eventueel meeliften in een dergelijk bestemmingsplan nog meer tijd gaat kosten. De gemeente zal net als met voorgaande inspreker op korte termijn een gesprek met inspreker aangaan over dit individuele verzoek.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen tot het ontwikkelen van het tuincentrum in de driehoek D-P-E en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in de driehoek D-P-E dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.

4	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 6	Nuenen
---	-------------------	---------------	--------

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is tegen de ontwikkeling van het tuincentrum en de woningbouw in de driehoek. Voor wat betreft het tuincentrum wordt aangegeven dat het niet past in het groene karakter van de Dubbestraat, detailhandel in het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan en er geen gegronde reden is om het tuincentrum naar deze locatie te verplaatsen. Wat betreft de woningbouw kan inspreker zich niet verenigen met het naar voren halen van de woningbouw, de aanleg van wegen die voor het perceel Dubbestraat 6 uitkomen en de geplande woningbouw voor het eigendom van inspreker. Inspreker verzoekt om volledig af te zien van de faseringsregeling.

Gemeentelijke reactie

In de vraag om volledig af te zien van de faseringsregeling leest de gemeente, gezien de inhoud van de inspraakreactie, feitelijk de vraag om in zijn geheel niet te bouwen in de driehoek. De woningbouw en de aanleg van wegen in de driehoek passen binnen het geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Nuenen-West hebben zich ontwikkelingen voorgedaan, die vroegen om een gemeentelijke heroverweging van de locatie voor herhuisvesting van tuincentrum Coppelmans. De ontwikkelingen zijn in de beleidsnotitie uiteengezet. De raad heeft daarop besloten om het tuincentrum te hervestigen in de hoek Europalaan/ Panakkers (of een locatie met vergelijkbare omvang tussen Boord en Panakkers). Uit de stedenbouwkundige visie van 8 juni 2011 blijkt voorts dat de locatie en oriëntatie van het tuincentrum zoals deze in de beleidsnotitie is weergegeven, stedenbouwkundig de meest verantwoorde keuze is. Om daarnaast te voorkomen dat het tuincentrum nog enige jaren solitair in zijn omgeving staat is het planologisch gewenst dat de geplande woningbouw op een eerder moment kan plaatsvinden dan de faseringsregeling toe staat. In het te ontwikkelen (nieuwe) bestem-

mingsplan voor het tuincentrum wordt de planologische inpassing van het tuincentrum in zijn omgeving, zo ook het groene karakter beoordeeld.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen tot het ontwikkelen van het tuincentrum in de driehoek D-P-E en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in de driehoek D-P-E dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.

5	Eigenaar/ bewoner	Dubbestraat 1A	Nuenen
---	-------------------	----------------	--------

Samenvatting inspraakreactie

Door de planologische ontwikkeling van het tuincentrum wordt het aanzicht van het dorp Nuenen aangetast, het is geen woningbouw en het past niet in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Uit de stedenbouwkundige visie van 8 juni 2011 dat de locatie en oriëntatie van het tuincentrum zoals deze in de beleidsnotitie is weergegeven, stedenbouwkundig de meest verantwoorde keuze is. Het tuincentrum past inderdaad niet in het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt een uit te werken bestemming voor woningbouw. In het te ontwikkelen (nieuwe) bestemmingsplan voor het tuincentrum wordt de planologische inpassing van het tuincentrum beoordeeld.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen tot het ontwikkelen van het tuincentrum in de driehoek D-P-E en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in de driehoek D-P-E dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.

6	Waterschap De Dommel	Boscheweg 56	Boxtel
---	----------------------	--------------	--------

Samenvatting inspraakreactie

Waterschap de Dommel neemt de beleidsnotitie ter kennisgeving aan. In het op te stellen bestemmingsplan zullen de waterbelangen aan de orde komen. Het waterschap bedankt de gemeente om op deze wijze bij de planologische ontwikkeling te worden betrokken.

Gemeentelijke reactie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voornemen tot het ontwikkelen van het tuincentrum in de driehoek D-P-E en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in de driehoek D-P-E dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding tot het aanpassen van het beleidsvoornemen om in de driehoek Dubbestraat - Panakkers – Europalaan de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een tuincentrum mogelijk te maken en het op een eerder moment ontwikkelen van de woningbouw in deze driehoek dan is vastgelegd in de faseringsregeling in artikel 3.5 'Uitbreidingsplan Nuenen West'.