



Nota inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'

Maart 2016
2016.03701

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Inspraak	4
	2.1 Algemeen	4
	2.2 Inspraakreacties	4
3	Vooroverleg	26
	3.1 Algemeen	26
	3.2 Reacties uit het vooroverleg	26
4	Aanpassingen	28

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' heeft vanaf 31 december 2015 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. In deze termijn zijn 12 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien.

De reacties uit het vooroverleg zijn in hoofdstuk 3 samengevat en van een 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 betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2 Inspraak

2.1 Algemeen

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 12 inspraakreacties ingediend. Het betreft reacties van de volgende personen:

- [REDACTED] (corsa 2016.00109)
- [REDACTED] (corsa 2016.01258)
- [REDACTED] (corsa 2015.01505)
- [REDACTED] (corsa 2016.01966)
- [REDACTED] (corsa 2016.01965)
- ARAG SE Nederland, [REDACTED] (2016.02068)
- [REDACTED] (2016.02277)
- [REDACTED] (2016.02430)
- [REDACTED] (corsa 2016.02365)
- [REDACTED] (corsa 2016.02263)
- [REDACTED] (corsa 2016.02265)
- [REDACTED] (corsa 2016.02394)

De inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

2.2. Inspraakreacties

2.2.1 [REDACTED] ingekomen op 5 januari 2016

Inspreker heeft uit de bij het bestemmingsplan behorende "QuickScan Flora & fauna" begrepen dat geen verblijfsplaatsen zijn aangetroffen van vleermuizen. Weet uit eigen waarneming dat er zich in de zomerperiode regelmatig meerdere vleermuizen in de omgeving ophouden. Constateert dat onderzoek heeft plaatsgevonden op 5 maart 2015, een periode waarin vleermuizen zich nog in winterslaap bevinden. Vraagt om in periode van juni tot en met september vervolgonderzoek te laten verrichten.

Beantwoording

De in het kader van het bestemmingsplan door Milieu Adviesbureau M & A uitgevoerde QuickScan Flora en Fauna bevat naast een bureaustudie ook een rapportage van een veldbezoek. Tijdens dit veldbezoek is met name gekeken naar eventuele verblijfsplaatsen van vleermuizen. Het gaat daarbij om winter- en zomerverblijfplaatsen. Vleermuizen verblijven in gebouwen en of holten in oudere bomen. Deze zijn tijdens het veldbezoek bekeken en daarbij is geconstateerd dat er geen zomer- of winterverblijven in het plangebied aanwezig zijn.

Dat buiten vleermuizen worden waargenomen heeft daarmee in feite niets te maken. De vleermuizen kunnen hun verblijven buiten het plangebied hebben. Vleermuizen kunnen zich over grote afstanden verplaatsen om te foerageren. Om reden van het vorenstaande bestaat dan ook geen aanleiding om vervolgonderzoek te (laten) verrichten.

Omdat het niet uitgesloten is dat vleermuizen de op het perceel aanwezige schuur als zomerschuilplaats benutten kan als voorwaarde aan een te verlenen sloopvergunning voor die schuur worden verbonden dat er voorafgaande aan sloop een nadere inventarisatie van vleermuizen plaatsvindt.

Aanpassing

In de regels opnemen dat voor de sloop van de schuur een omgevingsvergunning vereist is. Als voorwaarde daaraan verbinden dat er voorafgaande aan sloop een nadere inventarisatie van vleermuizen moet plaatsvinden.

2.2.2

ingekomen op 21 januari 2016

Inspreker geeft aan voorstander te zijn van behoud van de groene uitstraling van het perceel. Heeft daarom ernstig bezwaar tegen voorgenomen invulling. Concreet worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Bouwhoogte van hoofdgebouwen beperken tot 1,5 bouwlagen of minder.
2. De afstand van het meest zuidelijke hoofdgebouw tot de doorgaande weg dient meer te bedragen dan de op grond van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte 2-2,5 meter. Dit in verband met verkeersveiligheid.
3. Het ontbreken van voetpaden langs de doorgaande weg (vooral in de bocht) levert gevaar op.
4. Er worden problemen verwacht als gevolg van parkeren in de openbare ruimte. Er zijn geen extra parkeerplaatsen voorzien.
5. Behoud van de aan weersijden van de weg aanwezige bomen is in het plan niet verzekerd. Hoe kan worden gegarandeerd dat de 2 extra aan te leggen parkeerplaatsen niet ten koste gaan van die bomen.
6. Het toestaan van publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten is vanwege het ontbreken van parkeermogelijkheden niet acceptabel.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. In verband met de gewenste ruimtelijke kwaliteit is in het beeldkwaliteitsplan bewust gekozen voor hoofdbouwmassa's van 1,5 tot twee bouwlagen met een kap. Daarmee wordt zo veel mogelijk aangesloten op de bouwmassa's zoals die in de wijk voorkomen. Dit uitgangspunt is als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan beoordeeld door en positief beoordeeld door het TRK en daarna ook vastgelegd in het bestemmingsplan.
2. De afstand van de op de meest zuidelijke kavel te bouwen woning tot de rijbaan van de Molvense Erven bedraagt (inclusief de bermstrook) minimaal circa 3,5 en maximaal 7,5 meter in plaats van de 2-2,5 meter zoals door inspreker genoemd. In het bestemmingsplan is ook vastgelegd dat aan de zuidzijde van de woning geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. In het

beeldkwaliteitsplan is daarnaast nog vastgelegd dat erfafscheidingen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een blad houdende haag zal worden aangeplant met een maximale hoogte van 1 meter. Daarmee wordt niet alleen invulling gegeven aan de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit maar wordt er ook voor gezorgd dat geen verkeersonveilige situatie kan ontstaan.

3. Het is niet ongebruikelijk dat in een woonstraat binnen een 30 km zone geen voetpad aanwezig is. Dit leidt niet per definitie tot gevaarlijke situaties. Tevens kunnen voetgangers gebruik maken van de aanwezige verharding aan de westzijde.

Van belang is verder nog dat op grond van de CROW norm 317, de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als MATIG stedelijk. Op grond van deze normering genereert de toevoeging van een vrijstaande woning een gemiddelde toename van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van vier vrijstaande woningen, zal de verkeersstroomtoename in totaal afgerond 33 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De verkeersintensiteit van de Molvense Erven bedraagt momenteel 915 motorvoertuigen per etmaal (zie verkeersgegevens akoestisch onderzoek). In totaal zal de verkeersintensiteit dus na toevoeging van de vier vrijstaande woningen $915 + 33 = 948$ motorvoertuigen per etmaal bedragen. Deze intensiteit ligt binnen de richtlijnen voor een erfdoorgangsweg binnen de bebouwde kom. (omslagpunt ligt tussen de 5000 en de 6000 mvt/etm)

4. In paragraaf 5.4. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in totaal 10 parkeerplaatsen zullen moeten worden gerealiseerd.

8 parkeerplaatsen zullen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. 2 parkeerplaatsen (bedoeld voor bezoeker parkeren) zullen moeten worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Het is de bedoeling dat die parkeerplaatsen in de zone langs de Molvense Erven voor de te bouwen woningen zullen worden gerealiseerd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden. In de regels van het bestemmingsplan is daar echter nog geen rekening mee gehouden, dat wil zeggen is dat nog niet verankerd. Dit zal alsnog worden vastgelegd.

5. In het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd dat het handhaven van de bestaande bomen aan beide straatzijden van de planlocatie uitgangspunt is. Dit uitgangspunt is echter nog niet vastgelegd in de regels/verbeelding van het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden vastgelegd. Bij de aanleg van de 2 parkeerplaatsen voor bezoekers zal daarmee rekening gehouden moeten worden. Daarmee rekening houdend is echter voldoende ruimte voorhanden voor die 2 parkeerplaatsen.
6. Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn niet direct toegestaan. Een van de randvoorwaarden bij een te verlenen omgevingsvergunning om dat, met een afwijking, wel toe te staan is dat het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse. In de praktijk is de eis van de gemeente daarbij dat een eventuele extra parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost.

Aanpassing

- In de regels van het bestemmingsplan wordt de eis opgenomen dat in de openbare ruimte 2 parkeerplaatsen voor bezoeker parkeren in de zone langs de Molvense Erven voor de te bouwen woningen gerealiseerd moeten worden.
- In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen dat de aanwezige bomen langs de Molvense Erven gehandhaafd dienen te worden.

1. Inspreker constateert dat het beeldkwaliteitsplan dateert van januari 2016 terwijl het college op 22 december 2015 heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. College heeft dus besloten zonder kennis genomen te hebben van het beeldkwaliteitsplan.
2. In vergelijking met het moment waarop inspreker op 27 augustus 2012 heeft gereageerd betekend het nu voorliggende plan voor inspreker een verslechtering. Door de diepe voortuinen worden de woningen dichter op de achtertuin van inspreker gesitueerd.
3. Voorliggend plan gaat ten koste van privacy en waarde van woning van inspreker en tast ruimtelijke kwaliteit van de wijk aan.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. Het bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende, en als zodanig bijgevoegde, beeldkwaliteitsplan is op 8 december 2015 besproken en, met inbegrip van een paar opmerkingen, positief beoordeeld door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). De opmerkingen van het TRK zijn verwerkt in de versie van 8 december 2015. Dat beeldkwaliteitsplan was bekend ten tijde van en is betrokken bij de besluitvorming van het college op 22 december 2015.
2. Vanaf 2012 is Hilva Nuenen CV met de gemeente Nuenen in gesprek over de herontwikkeling van het perceel Molvense Erven 63. Voordat de keuze werd gemaakt voor de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen invulling zijn meerdere varianten gemaakt, besproken en ook met omwonenden gedeeld. De met het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is, los van het in de voorbereidingsperiode doorlopen traject, op ruimtelijke aanvaardbaarheid voorgelegd en beoordeeld door het team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK is een adviescommissie, van vakinhoudelijke externe deskundigen, die het college adviseert bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Door het TRK is het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan positief beoordeeld.
3. Bij de door de gemeente gemaakte afweging zijn aspecten zoals verlies van privacy en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving meegenomen. Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van de wijk is de uitkomst van die afweging dat, gelet op het positieve oordeel van het Team Ruimtelijke Kwaliteit, naar het oordeel van het college, met de voorgenomen herontwikkeling een in de omgeving passende ruimtelijke invulling wordt geboden. Met betrekking tot verlies van privacy is het van belang te constateren dat in de nieuwe situatie een met een verder in de wijk veelvuldig voorkomende situatie ontstaat dat achtergevels van de nieuwe woningen zijn gericht naar achtertuinen/achtergevels van bestaande woningen (waaronder die van de inspreker). De afstand van de achtergevels van de nieuwe

woningen naar die van bestaande woningen (waaronder die van inspreker) zal circa 30 meter gaan bedragen. Deze maat is voor woningen met naar elkaar gerichte achtergevels vergelijkbaar met die bij bestaande woningen in de wijk en levert naar het oordeel van het college ook geen onaanvaardbare aantasting van de privacy op.

Aanpassing

Geen.

2.2.4 [REDACTED] ingekomen op 3 februari 2016

1. Inspreker maakt bezwaar tegen verlies van groen in de wijk.
2. Uitzicht en privacy zullen waarschijnlijk belemmerd gaan worden door hoge muren en misschien dakkapellen.
3. Verkeersdrukke in de wijk zal toenemen. Daardoor komt veiligheid in gevaar.
4. Voorgenomen ontwikkeling is strijdig met uitgangspunten van de gemeente ten tijde van verkoop van het perceel.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
2. Met betrekking tot verlies van privacy en uitzicht is het van belang te constateren dat in de nieuwe situatie een met een verder in de wijk veelvuldig voorkomende situatie ontstaat dat achtergevels van de nieuwe woningen zijn gericht naar achtertuinen/achtergevels van bestaande woningen (waaronder die van de inspreker). De afstand van de achtergevels van de nieuwe woningen naar die van bestaande woningen (waaronder die van inspreker) zal circa 30 meter gaan bedragen. Deze maat is voor woningen met naar elkaar gerichte achtergevels vergelijkbaar met die bij bestaande woningen in de wijk en levert naar het oordeel van het college ook geen onaanvaardbare aantasting van de privacy en uitzicht op.
3. De toename van verkeer in de wijk ten gevolge van de extra woningen is niet van dien aard dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Van belang is verder nog dat op grond van de CROW norm 317, de omgeving van het plangebied kan

worden getypeerd als MATIG stedelijk. Op grond van deze normering genereert de toevoeging van een vrijstaande woning een gemiddelde toename van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van vier vrijstaande woningen, zal de verkeersstoeiname in totaal afgerond 33 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De verkeersintensiteit van de Molvense Erven bedraagt momenteel 915 motorvoertuigen per etmaal (zie verkeersgegevens akoestisch onderzoek). In totaal zal de verkeersintensiteit dus na toevoeging van de vier vrijstaande woningen $915 + 33 = 948$ motorvoertuigen per etmaal bedragen. Deze intensiteit ligt binnen de richtlijnen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (omslagpunt ligt tussen de 5000 en de 6000 mvt/etm).

4. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid naar de inzichten van nu beoordeeld. Daarbij is, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, advies gevraagd aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij is het nog van belang op te merken dat inspreker verwijst naar 'uitgangspunten' ten tijde van verkoop van het perceel in 1983. De door de gemeente destijds gestelde voorwaarden met betrekking tot handhaving van het op dat moment aanwezige milieu-educatiecentrum golden voor een met de toenmalige eigenaar overeengekomen duur van 10 jaar. Van enige verplichting voortvloeiende uit die verkoop is dan ook geen sprake meer terwijl de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al is gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'.

Aanpassing

Geen.

2.2.5 [REDACTED] ingekomen op 3 februari 2016

1. Het oorspronkelijke ruimtelijke karakter van de wijk, met een centrale open groene ruimte met daar omheen woningen, wordt aangetast. De toenemende verdichting als gevolg van deze ontwikkeling zorgt voor een aantasting en vermindering van kwaliteit van de leefomgeving.
2. Een van de weinige groene plekken in de wijk verdwijnt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.
3. Verkeersdrukke in de wijk zal toenemen.
4. Ten gevolge van toe te voegen woningen ontstaan aan weerszijden van de weg inritten wat afwijkt van het voor de wijk kenmerkende beeld.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals passen in het ruimtelijke karakter van de wijk, verdichting als gevolg van toename van bebouwing en kwaliteit van leefomgeving een rol.
Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan.
2. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
3. De toename van verkeer in de wijk ten gevolge van de extra woningen is niet onevenredig. Van belang is verder nog dat op grond van de CROW norm 317, de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als MATIG stedelijk. Op grond van deze normering genereert de toevoeging van een vrijstaande woning een gemiddelde toename van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van vier vrijstaande woningen, zal de verkeersaanname in totaal afgerond 33 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De verkeersintensiteit van de Molvense Erven bedraagt momenteel 915 motorvoertuigen per etmaal (zie verkeersgegevens akoestisch onderzoek). In totaal zal de verkeersintensiteit dus na toevoeging van de vier vrijstaande woningen $915 + 33 = 948$ motorvoertuigen per etmaal bedragen. Deze intensiteit ligt binnen de richtlijnen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (omslagpunt ligt tussen de 5000 en de 6000 mvt/etm).
4. In de wijk komt het veelal voor dat aan weerszijden van de weg inritten zijn gelegen. De toevoeging van 4 extra inritten op dit deel van de Molvense Erven is dan ook zeker niet afwijkend voor de wijk. Verder is de verkaveling, inclusief ontsluiting van de nieuwe kavels, onderdeel van het ruimtelijke plan dat, zoals hiervoor aangegeven is beoordeeld en akkoord bevonden door het TRK.

Aanpassing

Geen.

2.2.6 ARAG SE Nederland, [REDACTED] [REDACTED] ingekomen op 8 februari 2016

1. Karakteristiek van de wijk, waarbij woningen om het perceel Molvense Erven 63 zijn gebouwd, wordt aangetast. De voorgenomen vrijstaande woningen wijken af van de in de wijk aanwezige woningen en passen om die reden niet.
2. De voorgenomen herontwikkeling van de grotendeels als tuin bestemde kavel zorgt voor een ongewenste verdichting en een onwenselijke intensivering. Dit gaat ten koste van het groene karakter ter plaatse. Voorgenomen bebouwing is ook strijdig met het in december 2006 door Pouderoyen gestelde over onderhavig

- perceel. Volgens Pouderoyen was de toevoeging van twee woningen het maximaal haalbare. Naar oordeel van cliënt is die visie nog steeds actueel.
3. Verkeersdrukke in de straat zal toenemen. Betreft de enige doorgaande weg in de wijk waar al sprake is van gevaarlijke situaties. Dit zal nog verder verergeren door het ontbreken van een voet-/fietspad en de toevoeging van extra inritten en parkeerplaatsen.
 4. Toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking is onvoldoende gemotiveerd. Behoeft aan de woningen wordt betwijfeld. Als er al behoefte bestaat aan extra woningen dan kan die binnen bestaande woningvoorraad worden opgevangen.
 5. Er is onvoldoende rekening gehouden met belangen van omwonenden waaronder cliënt. Er is dan ook geen sprake van een plan dat in overleg met omwonenden tot stand is gekomen en waarvoor draagvlak aanwezig is.
 6. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal de waarde van de woning van cliënt onevenredig in waarde dalen.
 7. Flora & fauna onderzoek is te oppervlakkig en heeft niet in de juiste tijd van het jaar plaatsgevonden.
 8. Bestreden wordt dat geen archeologisch onderzoek vereist zou zijn. Inclusief de kavel van de bestaande woning is het perceel 2745 m² groot. Groter dus dan 2500 m² zodat wel degelijk archeologisch onderzoek vereist is.
 9. In de toelichting van het plan wordt opgemerkt dat de meest noordelijke woning de sociale controle op de speeltuin zal vergroten. Is volgens cliënt ongefundeerd. Aanwezigheid van de speeltuin zou eerder pleiten om daarnaast geen woning(en) te bouwen.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals passen in de ruimtelijke karakteristiek van de wijk en aansluiten op bestaande woningtypen een rol. Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan.
2. Zie hiervoor onder punt 1. Ook aspecten zoals verdichting en intensivering worden meegenomen in de beoordeling over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Met betrekking tot het in 2006 door Pouderoyen uitgebrachte advies is het van belang op te merken dat het daarbij gaat om een advies van 10 jaar geleden, waarbij overigens ook al mogelijkheden werden gezien om het perceel te herontwikkelen. Dergelijke adviezen hebben geen 'eeuwigheidswaarde'. In dat verband is het goed om vast te stellen dat de herzieningstermijn van bestemmingsplannen in de Wet ruimtelijke ordening op 10 jaar is gesteld.

Vorenstaande maakt duidelijk dat ruimtelijke inzichten in een periode van 10 jaar aan verandering onderhevig (kunnen) zijn. Om die reden is de nu gevraagde herontwikkeling beoordeeld naar ruimtelijke maatstaven zoals die op dit moment gelden. Die beoordeling heeft dus zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven tot een positief oordeel geleid.

3. De toename van verkeer, inritten en parkeerplaatsen in de wijk ten gevolge van de extra woningen is niet van dien aard dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Het is niet ongebruikelijk dat in een woonstraat binnen een 30 km zone geen voetpad aanwezig is. Dit leidt niet per definitie tot gevaarlijke situaties. Tevens kunnen voetgangers gebruik maken van de aanwezige verharding aan de westzijde.
4. De Ladder van Duurzame verstedelijking is een instrument waarmee een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik dient te worden gemaakt. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen op het woningbouwprogramma van de gemeente Nuenen dat bij de vigerende Woonvisie hoort. Het woningbouwprogramma is een invulling van de lokale en regionale behoefte aan groei, zoals die door de Provincie wordt geprognosticeerd. De behoefte aan de woningen is daarmee aangetoond. Daarmee is de eerste trede van de Ladder genomen. De tweede stap van de Ladder is de beoordeling of in de aangetoonde behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien het perceel Molvense Erven is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van Nuenen is daarmee ook de 2^e stap van de ladder gezet en is de derde stap niet aan de orde. Naar het oordeel van het college is bij het tot stand komen van dit plan zorgvuldig naar het ruimtegebruik binnen de gemeente Nuenen gekeken en is de Ladder van duurzame verstedelijking ook juist toegepast. In paragraaf 4.3.3. van de toelichting zal deze nadere uitleg over de Ladder van duurzame Verstedelijking worden opgenomen.
5. In de door de gemeente te maken afweging bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven spelen ook de belangen van omwonenden een rol. Bij de voorbereidingen van het nu voorliggende plan vanaf 2012 is vanaf het begin met een aantal omwonenden/belanghebbenden gecommuniceerd en is ook de gelegenheid geboden (bijvoorbeeld bij de bespreking van het beedkwaliteitsplan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit) om hun standpunt kenbaar te maken. Dat dat niet tot gevolg heeft dat aan alle wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet wordt gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij sommigen belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van het college niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
6. Een eventuele waardedaling van woningen staat buiten de ruimtelijke beoordeling van dit plan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan in verband met vermeende waardedaling als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.
7. De in het kader van het bestemmingsplan door Milieu Adviesbureau M & A uitgevoerde QuickScan Flora en Fauna bevat naast een bureaustudie ook een rapportage van een veldbezoek. Tijdens dit veldbezoek is vooral gekeken naar eventuele verblijfsplaatsen van vleermuizen. Het gaat daarbij om winter- en zomerverblijfsplaatsen. Vleermuizen verblijven in gebouwen en of holten in oudere bomen. Deze zijn tijdens het veldbezoek bekeken en daarbij is geconstateerd dat er geen zomer- of winterverblijven in het plangebied aanwezig zijn. Dat buiten vleermuizen worden waargenomen heeft daarmee in feite niets te maken. De vleermuizen kunnen hun verblijven buiten het plangebied hebben. Vleermuizen

kunnen zich over grote afstanden verplaatsen om te foerageren. Om reden van het vorenstaande bestaat dan ook geen aanleiding om vervolgonderzoek te (laten) verrichten. Omdat het niet uitgesloten is dat vleermuizen de op het perceel aanwezige schuur als zomerschuilplaats benutten kan als voorwaarde aan een te verlenen sloopvergunning voor die schuur worden verbonden dat er voorafgaande aan sloop een nadere inventarisatie van vleermuizen plaatsvindt.

8. Voor de beoordeling of archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd is bij voorliggend plan bepalend de oppervlakte van de percelen waarop nieuwe woningen zijn voorzien. Omdat het in kwestie gaat om de toevoeging van 4 woning en de handhaving van de bestaande woning gaat het om een totale oppervlakte van ongeveer 1900 m². Omdat daarmee wordt gebleven onder de norm van 2500 m² is geen archeologisch onderzoek vereist.
9. In paragraaf 3.2. zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd die als uitgangspunt zijn gehanteerd bij de herontwikkeling. Uitgaande van de toevoeging van woningen op het perceel is als één van die uitgangspunten gesteld dat het zicht van de meeste noordelijk gelegen woning op de speeltuin de sociale controle zou vergroten. Is dus niet gebruikt als argument om bebouwing van het perceel te motiveren (en is feitelijk ook niet meer dan een detail),

Aanpassing

- In de regels opnemen dat voor de sloop van de schuur een omgevingsvergunning vereist is. Als voorwaarde daaraan verbinden dat er voorafgaande aan sloop een nadere inventarisatie van vleermuizen moet plaatsvinden.
- In paragraaf 4.3.3. van de toelichting nadere uitleg over de Ladder van duurzame Verstedelijking opnemen.

2.2.7

[REDACTED], ingekomen op 9 februari 2016

1. Voorgenomen ontwikkeling ontnemt direct zicht aan de westelijke zijde van perceel van insprekers. Daardoor wordt privacy aangetast en is sprake van een enorme aantasting van woon- en leesgenot.
2. Herontwikkeling is strijdig met bestemmingsplan zoals dat van kracht was ten tijde van aankoop van het perceel door inspreker. Dat bestemmingsplan ging uit van een groene invulling zonder bebouwing. Op basis daarvan hebben insprekers destijds woning gekocht.
3. Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling zal waarde van woning van insprekers aanzienlijk dalen.
4. Herontwikkeling is strijdig met het oorspronkelijke karakter van de wijk. De bestaande architectonische eenheid van bebouwing wordt daardoor aangetast. Ook op gebied van flora en fauna.
5. Het schaarse groen in de wijk neemt door voorgenomen ontwikkeling nog verder af.
6. De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid van 2007 (in de toelichting) vastgelegde uitgangspunt dat woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven.
7. Leefbaarheid van de wijk zal worden aangetast door het toestaan van hogere bebouwing, het achterwege laten van een voetpad, het toestaan van parkeren aan 2 zijden van de weg.
8. De voorgenomen 2 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte zullen ontoereikend zijn.
9. Verkeerdrukke zal toenemen.

10. Vragen toelichting op betekenis van planstatus 'onherroepelijk' in de vooraankondiging en de term 'bijzonder toetsingsniveau' zoals genoemd in het verslag van het TRK van 24 november 2015.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. Bij de door de gemeente gemaakte afweging zijn aspecten zoals verlies van privacy en als gevolg daarvan aantasting van woon- en leefgenot meegenomen. Met betrekking tot het verlies van privacy is het van belang te constateren dat in de nieuwe situatie een met een verder in de wijk veelvuldig voorkomende situatie ontstaat dat achtergevels van de nieuwe woningen zijn gericht naar achtertuinen/achtergevels van bestaande woningen (waaronder die van de inspreker). De afstand van de achtergevels van de nieuwe woningen naar die van bestaande woningen (waaronder die van inspreker) zal circa 30 meter gaan bedragen. Deze maat is voor woningen met naar elkaar gerichte achtergevels vergelijkbaar met die bij bestaande woningen in de wijk en levert naar het oordeel van het college ook geen onaanvaardbare aantasting van de privacy op.
2. Ten tijde van aankoop van het perceel door inspreker (volgens gegevens gemeente in 1988) was het bestemmingsplan "Nuenen-Zuid 2^e herziening" van toepassing. Dat is echter 28 jaar geleden. In het nu geldende bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 heeft het perceel al de bestemming 'woondoeleinden' waarbij het grootste gedeelte als tuin bij de woning mag worden gebruikt. Op grond daarvan kan al geen 'groene' invulling worden geclaimd. Daarbij is het goed op te merken dat de herzieningstermijn van bestemmingsplannen in de Wet ruimtelijke ordening op 10 jaar is gesteld, daarmee duidelijk makend dat ruimtelijke inzichten in een periode van 10 jaar aan verandering onderhevig (kunnen) zijn. Om die reden is de nu gevraagde herontwikkeling beoordeeld naar ruimtelijke maatstaven zoals die op dit moment gelden. Die beoordeling heeft dus tot een positief oordeel geleid.
3. Een eventuele waardedaling van woningen staat buiten de ruimtelijke beoordeling van dit plan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan in verband met vermeende waardedaling als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.
4. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals passen in de ruimtelijke karakteristiek van de wijk en aansluiten op bestaande woningtypen een rol. Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december

2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot flora & fauna is door Milieu Adviesbureau M & A een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. De conclusie van dat onderzoek is dat geen aanleiding bestaat om (verder) vervolgonderzoek te laten verrichten.

5. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
6. Het bestemmingsplan Nuenen-Zuid betrof een zogenaamd actualiseringsplan waarbij het destijds geldende bestemmingsplan op grond van de wettelijk voorgeschreven herzieningsplicht is herzien. Met uitzondering van een paar op dat moment in voorbereiding zijnde herontwikkelingslocaties was daarbij behoud van de bestaande situatie uitgangspunt. Dat gold ook voor de wijk Molvense Erven, waarbij het gehele perceel Molvense Erven 63 overigens al wel de bestemming 'woondoeleinden' heeft gekregen. Daarmee was/is overigens zoals hiervoor al aangegeven niet gegarandeerd dat die bestemmingsplanregeling tot in lengte van jaren ongewijzigd zou blijven.
7. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals het toestaan van hogere bebouwing, het achterwege laten van een voetpad, het toestaan van parkeren aan 2 zijden van de weg een rol.
7. Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij is het niet ongebruikelijk dat in een woonstraat binnen een 30 km zone geen voetpad aanwezig is en aan 2 zijden van de weg geparkeerd wordt. Dit leidt niet per definitie tot gevaarlijke situaties. Tevens kunnen voetgangers gebruik maken van de aanwezige verharding aan de westzijde.
8. Bij de bepaling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen maakt de gemeente, zoals dat te doen gebruikelijk en ook algemeen aanvaard is, gebruik van de CROW richtlijnen. Op grond van de daarin opgenomen normen dienen als gevolg van de voorgenomen toevoeging van 4 woningen 2 bezoekersparkeerplaatsen aangelegd te worden. Voorwaarde van de gemeente is dat deze bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd, wat in voorliggend bestemmingsplan ook wordt voorgeschreven.
9. De toename van verkeer in de wijk ten gevolgen van de extra woningen is niet onevenredig. Van belang is verder nog dat op grond van de CROW norm 317, de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als MATIG stedelijk. Op grond van deze normering genereert de toevoeging van een vrijstaande woning een gemiddelde toename van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien voorliggend plan voorziet in de toevoeging van vier vrijstaande woningen, zal de verkeersaanname in totaal afgerond 33 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De verkeersintensiteit van de Molvense Erven bedraagt momenteel 915 motorvoertuigen per etmaal (zie verkeersgegevens akoestisch onderzoek). In totaal zal de verkeersintensiteit dus na toevoeging van de vier vrijstaande woningen $915 + 33 = 948$ motorvoertuigen per etmaal bedragen. Deze intensiteit

ligt binnen de richtlijnen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (omslagpunt ligt tussen de 5000 en de 6000 mvt/etm).

10. Verwezen wordt naar de publicatie 'Vooraankondiging, voorontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'. In die publicatie wordt echter geen melding gemaakt van de planstatus 'onherroepelijk' voor het bestemmingsplan 2007. In reactie op deze opmerking kan worden opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 in vakjargon als het 'onherroepelijk van kracht zijnde bestemmingsplan' wordt bestempeld. Daarmee wordt bedoeld dat dat bestemmingsplan de (gehele) wettelijke voorgeschreven procedure heeft doorlopen en daarmee bindende werking heeft gekregen. Daarmee is echter niet gezegd dat dat bestemmingsplan daarmee tot in lengte van jaren van kracht is. Zoals hiervoor al aangegeven is de wettelijk voorgeschreven herzieningstermijn van bestemmingsplannen 10 jaar. Indien daartoe ruimtelijke aanleiding is kunnen bestemmingsplan of delen daarvan ook eerder herzien worden.
In het verslag van het TRK van 24 november 2015 wordt nergens melding gemaakt van het van toepassing verklaren van een 'bijzonder toetsingsniveau'. Zoals hiervoor al aangegeven is het definitieve beeldkwaliteitsplan door het TRK beoordeeld en akkoord bevonden.

Aanpassing

Geen.

2.2.8 [REDACTED] ingekomen op 10 februari 2016

1. Bij de voorgenomen herontwikkeling is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners, terwijl de indruk wordt gewekt dat het plan in overleg en met instemming van de bewoners is ingediend.
2. Met het realiseren van 4 extra bouwkavels wordt, rekening houdend met de bouw mogelijkheden (bebouwingshoogte 9 meter, goothoogte 6 meter, breedte woningen 10 meter, garage 1-1,5 laag en een bijgebouw van 30 m2 in 1 laag) het groene hart en het oorspronkelijke groene centrum van de woonwijk in hoge mate teniet gedaan.
3. Woningen in de wijk zullen als gevolg van deze ontwikkeling in waarde dalen.
4. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling passend is in de omgeving. Tekenend is dat plan tot 3 keer is afgekeurd door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.
5. Het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan laat geen verbeterde visie zien en geeft te veel mogelijke kleuren, hoogte en stijl van bouwen.
6. De verkeer- en parkeerdrukke zullen toenemen. Zeker door de toevoeging van 5 inritten en het ontbreken van een voetpad zullen gevaarlijke situaties ontstaan.
7. Vanaf 2006 zijn (eerdere) voorstellen voor herontwikkeling stelselmatig negatief geadviseerd (bijvoorbeeld door Pouderoyen) en ook in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 is een vergroting van het bouwvlak afgewezen.
8. De in het verleden op het perceel aanwezige eendenkwekerij is in 1983 door de gemeente verkocht onder garantie dat er op het perceel niet gebouwd zou worden en dat het voortbestaan van de eendenkwekerij gegarandeerd zou worden. Nu wordt, na een jarenlange verwaarlozing van tuin en schuur, de eigenaar beloofd met het toestaan van 4 villa's.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. In de door de gemeente te maken afweging bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven spelen ook de belangen van omwonenden een rol. Bij de voorbereidingen van het nu voorliggende plan vanaf 2012 is vanaf het begin met een aantal omwonenden/belanghebbenden gecommuniceerd en is ook de gelegenheid geboden (bijvoorbeeld bij de bespreking van het beeldkwaliteitsplan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit) om hun standpunt kenbaar te maken. Dat dat niet tot gevolg heeft dat aan de wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet wordt gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij deze belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van het college niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
2. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
3. Een eventuele waardedaling van woningen staat buiten de ruimtelijke beoordeling van dit plan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan in verband met vermeende waardedaling als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.
4. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals passen in de ruimtelijke karakteristiek van de wijk en aansluiten op bestaande woningtypen een rol. Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Dat het plan meerdere malen in het TRK is besproken doet ook niet af aan het feit dat het TRK uiteindelijk tot een positief oordeel is gekomen.
5. Zie hiervoor. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is op 8 december 2015 positief beoordeeld door het TRK.
6. De toename van verkeer en inritten in de wijk ten gevolgen van de extra woningen zijn niet van dien aard dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Het

is niet ongebruikelijk dat in een woonstraat binnen een 30 km zone geen voetpad aanwezig is. Dit leidt niet per definitie tot gevaarlijke situaties. Tevens kunnen voetgangers gebruik maken van de aanwezige verharding aan de westzijde. De extra parkeerbehoefte van de woningen die op basis van de CROW richtlijnen is bepaald wordt op eigen terrein opgelost. Om de toename van bezoeker parkeren, eveneens bepaald op basis van de CROW richtlijnen, op te vangen worden 2 openbare parkeerplaatsen aangelegd.

7. Met betrekking tot onderhavig perceel zijn in het verleden inderdaad eerder plannen tot herontwikkeling beoordeeld. In dat kader is in 2006 door Pouderoyen een advies uitgebracht. Met betrekking tot het advies van Pouderoyen is het van belang op te merken dat het daarbij gaat om een advies van 10 jaar geleden, waarbij overigens ook al mogelijkheden werden gezien om het perceel te herontwikkelen. Dergelijke adviezen hebben geen 'eeuwigheidswaarde'. In dat verband is het goed om vast te stellen dat de herzieningstermijn van bestemmingsplannen in de Wet ruimtelijke ordening op 10 jaar is gesteld, wat dus ook betekent dat aan het op dit moment nog geldende bestemmingsplan Nuenen/Zuid van 2007 geen garanties zijn verbonden dat geen nieuwe-andere ruimtelijke inzichten kunnen ontstaan. Duidelijk is dat ruimtelijke inzichten in een periode van 10 jaar aan verandering onderhevig (kunnen) zijn. Om die reden is de nu gevraagde herontwikkeling beoordeeld naar ruimtelijke maatstaven zoals die op dit moment gelden. Die beoordeling heeft dus zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven tot een positief oordeel geleid.
8. De in het verleden op het perceel aanwezig 'eendenkwekerij' is in 1983 door de gemeente verkocht. De door de gemeente daarbij gestelde voorwaarden met betrekking tot handhaving van het op dat moment aanwezige milieu-educatiecentrum golden voor een met de toenmalige eigenaar overeengekomen duur van 10 jaar. Van enige verplichting voortvloeiende uit die verkoop is dan ook geen sprake meer terwijl de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al is gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Aanpassing

Geen.

2.2.9 [REDACTED] ingekomen op 10 februari 2016

1. Bij de voorgenomen herontwikkeling is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners, terwijl de indruk wordt gewekt dat het plan in overleg en met instemming van de bewoners is ingediend.
2. Met het realiseren van 4 extra bouwkavels wordt, rekening houdend met de bouw mogelijkheden (bebouwingshoogte 9 meter, goothoogte 6 meter, breedte woningen 10 meter, garage 1-1,5 laag en een bijgebouw van 30 m2 in 1 laag) het groene hart en het oorspronkelijke groene centrum van de woonwijk in hoge mate teniet gedaan.
3. Woningen in de wijk zullen als gevolg van deze ontwikkeling in waarde dalen.
4. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling passend is in de omgeving. Tekenend is dat plan tot 3 keer is afgekeurd door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.
5. Het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan laat geen verbeterde visie zien en geeft te veel mogelijke kleuren, hoogte en stijl van bouwen.
6. De verkeer- en parkeerdrukke zullen toenemen. Zeker door de toevoeging van 5 inritten en het ontbreken van een voetpad zullen gevaarlijke situaties ontstaan.

7. Vanaf 2006 zijn (eerdere) voorstellen voor herontwikkeling stelselmatig negatief geadviseerd (bijvoorbeeld door Pouderoyen en ook in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 is een vergroting van het bouwvlak afgewezen).
8. De in het verleden op het perceel aanwezige eendenkwekerij is in 1983 door de gemeente verkocht onder garantie dat er op het perceel niet gebouwd zou worden en dat het voortbestaan van de eendenkwekerij gegarandeerd zou worden. Nu wordt, na een jarenlange verwaarlozing van tuin en schuur, de eigenaar beloond met het toestaan van 4 villa's.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. In de door de gemeente te maken afweging bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven spelen ook de belangen van omwonenden een rol. Bij de voorbereidingen van het nu voorliggende plan vanaf 2012 is vanaf het begin met een aantal omwonenden/belanghebbenden gecommuniceerd en is ook de gelegenheid geboden (bijvoorbeeld bij de bespreking van het beedkwaliteitsplan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit) om hun standpunt kenbaar te maken. Dat dat niet tot gevolg heeft dat aan de wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet wordt gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij deze belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van het college niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
2. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
3. Een eventuele waardedaling van woningen staat buiten de ruimtelijke beoordeling van dit plan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan in verband met vermeende waardedaling als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.
4. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals passen in de ruimtelijke karakteristiek van de wijk en aansluiten op bestaande woningtypen een rol.

Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Dat het plan meerdere malen in het TRK is besproken doet ook niet af aan het feit dat het TRK uiteindelijk tot een positief oordeel is gekomen.

5. Zie hiervoor. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is op 8 december 2015 positief beoordeeld door het TRK.
6. De toename van verkeer en inritten in de wijk ten gevolge van de extra woningen zijn niet van dien aard dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Het is niet ongebruikelijk dat in een woonstraat binnen een 30 km zone geen voetpad aanwezig is. Dit leidt niet per definitie tot gevaarlijke situaties. Tevens kunnen voetgangers gebruik maken van de aanwezige verharding aan de westzijde. De extra parkeerbehoefte van de woningen die op basis van de CROW richtlijnen is bepaald wordt op eigen terrein opgelost. Om de toename van bezoekers parkeren, eveneens bepaald op basis van de CROW richtlijnen, op te vangen worden 2 openbare parkeerplaatsen aangelegd.
7. Met betrekking tot onderhavig perceel zijn in het verleden inderdaad eerder plannen tot herontwikkeling beoordeeld. In dat kader is in 2006 door Pouderoyen een advies uitgebracht. Met betrekking tot het advies van Pouderoyen is het van belang op te merken dat het daarbij gaat om een advies van 10 jaar geleden, waarbij overigens ook al mogelijkheden werden gezien om het perceel te herontwikkelen. Dergelijke adviezen hebben geen 'eeuwigheidswaarde'. In dat verband is het goed om vast te stellen dat de herzieningstermijn van bestemmingsplannen in de Wet ruimtelijke ordening op 10 jaar is gesteld, wat dus ook betekent dat aan het op dit moment nog geldende bestemmingsplan Nuenen/Zuid van 2007 geen garanties zijn verbonden dat geen nieuwe-andere ruimtelijke inzichten kunnen ontstaan. Duidelijk is dat ruimtelijke inzichten in een periode van 10 jaar aan verandering onderhevig (kunnen) zijn. Om die reden is de nu gevraagde herontwikkeling beoordeeld naar ruimtelijke maatstaven zoals die op dit moment gelden. Die beoordeling heeft dus zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven tot een positief oordeel geleid.
8. De in het verleden op het perceel aanwezige 'eendenkwekerij' is in 1983 door de gemeente verkocht. De door de gemeente daarbij gestelde voorwaarden met betrekking tot handhaving van het op dat moment aanwezige milieu-educatiecentrum golden voor een met de toenmalige eigenaar overeengekomen duur van 10 jaar. Van enige verplichting voortvloeiende uit die verkoop is dan ook geen sprake meer terwijl de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al is gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Aanpassing

Geen.

2.2.10 [REDACTED] ingekomen op 10 februari 2016

1. Bij de voorgenomen herontwikkeling is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners, terwijl de indruk wordt gewekt dat het plan in overleg en met instemming van de bewoners is ingediend.
2. Met het realiseren van 4 extra bouwkvavels wordt het groene hart en het oorspronkelijke groene centrum van de woonwijk in hoge mate teniet gedaan.

3. De in het verleden op het perceel aanwezige eendenkwekerij is in 1983 door de gemeente verkocht onder garantie dat er op het perceel niet gebouwd zou worden en dat het voortbestaan van de eendenkwekerij gegarandeerd zou worden. Nu wordt, na een jarenlange verwaarlozing van tuin en schuur, de eigenaar beloond met het toestaan van 4 villa's.
4. Door de gemeente is in het verleden veel geld geïnvesteerd in de aanleg en onderhoud van de eendenkwekerij. Waar blijven de effecten van deze investering in de nu voorgestelde plannen

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. In de door de gemeente te maken afweging bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven spelen ook de belangen van omwonenden een rol. Bij de voorbereidingen van het nu voorliggende plan vanaf 2012 is vanaf het begin met een aantal omwonenden/belanghebbenden gecommuniceerd en is ook de gelegenheid geboden (bijvoorbeeld bij de bespreking van het beedkwaliteitsplan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit) om hun standpunt kenbaar te maken. Dat dat niet tot gevolg heeft dat aan de wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet wordt gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij deze belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van het college niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
2. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
3. De in het verleden op het perceel aanwezige 'eendenkwekerij' is in 1983 door de gemeente verkocht. De door de gemeente daarbij gestelde voorwaarden met betrekking tot handhaving van het op dat moment aanwezige milieu-educatiecentrum golden voor een met de toenmalige eigenaar overeengekomen duur van 10 jaar. Van enige verplichting voortvloeiende uit die verkoop is dan ook geen sprake meer terwijl de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al is gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.
4. Zie hiervoor.

Aanpassing

Geen.

op 10 februari 2016

1. Bij de voorgenomen herontwikkeling is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners, terwijl de indruk wordt gewekt dat het plan in overleg en met instemming van de bewoners is ingediend.
2. Met het realiseren van 4 extra bouwkavels wordt, rekening houdend met de bouw mogelijkheden (het groene hart en het oorspronkelijke groene centrum van de woonwijk in hoge mate teniet gedaan.
3. De in het verleden op het perceel aanwezige eendenkwekerij is in 1983 door de gemeente verkocht onder garantie dat er op het perceel niet gebouwd zou worden en dat het voortbestaan van de eendenkwekerij gegarandeerd zou worden. Nu wordt, na een jarenlange verwaarlozing van tuin en schuur, de eigenaar beloond met het toestaan van 4 villa's.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. In de door de gemeente te maken afweging bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven spelen ook de belangen van omwonenden een rol. Bij de voorbereidingen van het nu voorliggende plan vanaf 2012 is vanaf het begin met een aantal omwonenden/belanghebbenden gecommuniceerd en is ook de gelegenheid geboden (bijvoorbeeld bij de bespreking van het beedkwaliteitsplan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit) om hun standpunt kenbaar te maken. Dat dat niet tot gevolg heeft dat aan de wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet wordt gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij deze belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van het college niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
2. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
3. De in het verleden op het perceel aanwezig 'eendenkwekerij' is in 1983 door de gemeente verkocht. De door de gemeente daarbij gestelde voorwaarden met betrekking tot handhaving van het op dat moment aanwezige milieu-educatiecentrum golden voor een met de toenmalige eigenaar

overeengekomen duur van 10 jaar. Van enige verplichting voortvloeiende uit die verkoop is dan ook geen sprake meer terwijl de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al is gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Aanpassing

Geen.

2.2.12 [REDACTED] ingekomen op 11 februari 2016

1. Bij de voorgenomen herontwikkeling is geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners, terwijl de indruk wordt gewekt dat het plan in overleg en met instemming van de bewoners is ingediend.
2. Met het realiseren van 4 extra bouwkavels wordt, rekening houdend met de bouw mogelijkheden (bebouwingshoogte 9 meter, goothoogte 6 meter, breedte woningen 10 meter, garage 1-1,5 laag en een bijgebouw van 30 m2 in 1 laag) het groene hart en het oorspronkelijke groene centrum van de woonwijk in hoge mate teniet gedaan.
3. Woningen in de wijk zullen als gevolg van deze ontwikkeling in waarde dalen.
4. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling passend is in de omgeving. Tekenend is dat plan tot 3 keer is afgekeurd door het Team Ruimtelijke Kwaliteit.
5. Het goedgekeurde beeldkwaliteitsplan laat geen verbeterde visie zien en geeft te veel mogelijke kleuren, hoogte en stijl van bouwen.
6. De verkeer- en parkeerdrukke zullen toenemen. Zeker door de toevoeging van 5 inritten en het ontbreken van een voetpad zullen gevaarlijke situaties ontstaan.
7. Vanaf 2006 zijn (eerdere) voorstellen voor herontwikkeling stelselmatig negatief geadviseerd (bijvoorbeeld door Pouderoyen en ook in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 is een vergroting van het bouwvlak afgewezen).
8. De in het verleden op het perceel aanwezige eendenkwekerij is in 1983 door de gemeente verkocht onder garantie dat er op het perceel niet gebouwd zou worden en dat het voortbestaan van de eendenkwekerij gegarandeerd zou worden. Nu wordt, na een jarenlange verwaarlozing van tuin en schuur, de eigenaar beloofd met het toestaan van 4 villa's.

Beantwoording

In algemene zin is het van belang te weten dat bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen het provinciale standpunt is dat inbreiden gaat voor uitbreiden (dit om het omliggende landelijke gebied zoveel mogelijk van nieuwe bebouwing te kunnen vrijwaren). De zoektocht naar geschikte locaties binnen de bestaande woonomgeving sluit aan op die visie en als zodanig is betreffende locatie ook in beeld gekomen. De stedenbouwkundige verkaveling die in het bestemmingsplan is opgenomen en ook juridisch is vertaald in de regels en de verbeelding, is in overeenstemming met de adviezen en beoordeling van het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Het TRK heeft ook nadrukkelijk richting gegeven aan de te hanteren maatvoering in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De adviezen van het TRK zijn overgenomen.

Met betrekking tot de concrete opmerkingen van inspreker nog het volgende:

1. In de door de gemeente te maken afweging bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven spelen ook de belangen van omwonenden een rol. Bij de voorbereidingen van het nu voorliggende plan vanaf 2012 is vanaf het begin met een aantal omwonenden/belanghebbenden gecommuniceerd en is ook de gelegenheid geboden (bijvoorbeeld bij de bespreking van het beeldkwaliteitsplan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit) om hun standpunt kenbaar te maken. Dat dat niet tot gevolg heeft dat aan de wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet wordt gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij deze belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van het college niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.
2. Het gaat bij het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan om de herontwikkeling van de als tuin bij het perceel Molvense Erven 63 in gebruik zijnde gronden. Hoewel deze gronden grotendeels (een oude schuur uitgezonderd) onbebouwd zijn en een 'groene' uitstraling hebben is geen sprake van openbaar groen. Het gaat om een privé tuin die weliswaar een groene uitstraling heeft maar die op grond van het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan Nuenen-Zuid ook anders zou kunnen worden ingericht en bijvoorbeeld ook door middel van een terreinafscheiding als privé-tuin zou kunnen worden ingericht. Er is dan ook geen sprake van als groen bestemde grond.
3. Een eventuele waardedaling van woningen staat buiten de ruimtelijke beoordeling van dit plan. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan in verband met vermeende waardedaling als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Dit kan echter pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.
4. De met het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Bij een dergelijke afweging spelen aspecten zoals passen in de ruimtelijke karakteristiek van de wijk en aansluiten op bestaande woningtypen een rol.
Bij de beoordeling heeft het college zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK). Door het TRK is de gevraagde herontwikkeling op 8 december 2015 positief beoordeeld. Naar aanleiding van dat positieve advies heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Dat het plan meerdere malen in het TRK is besproken doet ook niet af aan het feit dat het TRK uiteindelijk tot een positief oordeel is gekomen.
5. Zie hiervoor. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is op 8 december 2015 positief beoordeeld door het TRK.
6. De toename van verkeer en inritten in de wijk ten gevolgen van de extra woningen zijn niet van dien aard dat de verkeersveiligheid in het geding komt. Het is niet ongebruikelijk dat in een woonstraat binnen een 30 km zone geen voetpad aanwezig is. Dit leidt niet per definitie tot gevaarlijke situaties. Tevens kunnen voetgangers gebruik maken van de aanwezige verharding aan de westzijde. De extra parkeerbehoefte van de woningen die op basis van de CROW richtlijnen is bepaald wordt op eigen terrein opgelost. Om de toename van bezoekers parkeren, eveneens bepaald op basis van de CROW richtlijnen, op te vangen worden 2 openbare parkeerplaatsen aangelegd.
7. Met betrekking tot onderhavig perceel zijn in het verleden inderdaad eerder plannen tot herontwikkeling beoordeeld. In dat kader is in 2006 door Pouderoyen een advies uitgebracht. Met betrekking tot het advies van

Pouderoyen is het van belang op te merken dat het daarbij gaat om een advies van 10 jaar geleden, waarbij overigens ook al mogelijkheden werden gezien om het perceel te herontwikkelen. Dergelijke adviezen hebben geen 'eeuwigheidswaarde'. In dat verband is het goed om vast te stellen dat de herzieningstermijn van bestemmingsplannen in de Wet ruimtelijke ordening op 10 jaar is gesteld, wat dus ook betekent dat aan het op dit moment nog geldende bestemmingsplan Nuenen/Zuid van 2007 geen garanties zijn verbonden dat geen nieuwe-andere ruimtelijke inzichten kunnen ontstaan. Duidelijk is dat ruimtelijke inzichten in een periode van 10 jaar aan verandering onderhevig (kunnen) zijn. Om die reden is de nu gevraagde herontwikkeling beoordeeld naar ruimtelijke maatstaven zoals die op dit moment gelden. Die beoordeling heeft dus zoals hiervoor onder punt 1 aangegeven tot een positief oordeel geleid.

8. De in het verleden op het perceel aanwezig 'eendenkwekerij' in 1983 door de gemeente verkocht. De door de gemeente daarbij gestelde voorwaarden met betrekking tot handhaving van het op dat moment aanwezige milieu-educatiecentrum golden voor een met de toenmalige eigenaar overeengekomen duur van 10 jaar. Van enige verplichting voortvloeiende uit die verkoop is dan ook geen sprake meer terwijl de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al is gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Aanpassing

Geen.

3 Vooroverleg

3.1 Algemeen

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ingediend door de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap de Dommel

De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.2 Reacties uit het vooroverleg

3.2.1 Provincie Noord-Brabant, ingekomen op 20 januari 2016

De provincie hebben zich bij hun reactie beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Op basis daarvan geeft de provincie aan dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

Niet van toepassing.

Aanpassing

Geen aanpassing.

3.2.2 Waterschap de Dommel, ingekomen op 25 januari 2016

1. Paragraaf 5.2.1 Waterbeleid van de toelichting. Waterschap De Dommel heeft een nieuw waterbeheerplan voor de periode van 2016-2021 vastgesteld. Graag zien ze het nieuwe plan terugkomen bij het onderdeel beleid van de waterparagraaf.
2. Paragraaf 5.2.5 Afval- en hemelwater van de toelichting. De bergingscapaciteit is uitgedrukt in millimeters, dit geeft geen goed beeld van de bergingsopgave. 42 mm over een oppervlak van 482 m² geeft een benodigde bergingscapaciteit van 20.2 m³.
3. Paragraaf 5.2.5 Afval- en hemelwater van de toelichting. De totale bergingscapaciteit is uitgerekend, echter zal het gezien de afstand tussen de woningen lastig zijn om een centrale voorziening te realiseren om het regenwater te bergen. De gemeente Nuenen past verder op gemeentelijke grond bij voorkeur geen kleinschalige infiltratievoorzieningen toe, maar streeft naar robuuste waterberging via regenwaterstructuren en stedelijk water. Het is van belang dit duidelijk te verwoorden in het bestemmingsplan en aan te geven dat de waterbergingsopgave per woning ca. 5 m³ bedraagt en dat de berging op particuliere grond gerealiseerd dient te worden. Een nooduitlaat kan aan de voorzijde van het perceel gerealiseerd worden. Bij volledige vulling van de infiltratievoorziening kan overtollig regenwater uitstromen op straat.
4. In de begrippenlijst van de regels ontbreekt het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Graag dit begrip alsnog laten opnemen. Het volgende tekstvoorstel kan voor dit begrip worden gehanteerd: *"Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer,*

waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.”

5. Binnen artikel 3 ‘Verkeer verblijfsgebied’ ontbreekt de functie water. Verzocht wordt het begrip ‘Water en waterhuishoudkundige voorzieningen’ binnen deze bestemming op te nemen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap heeft nader overleg plaatsgevonden met het Waterschap. De uitkomst van dat overleg is dat de te realiseren waterbergingsopgave op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Op basis van de nu bekende gegevens dient die bergingsopgave 5 m3 per kavel te bedragen. Deze dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. De verplichting daartoe zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen en zal als voorwaarde aan te verlenen omgevingsvergunningen verbonden worden.

Aanpassing

In de regels van het bestemmingsplan wordt de verplichting opgenomen dat per nieuw te bouwen woning op eigen terrein een waterberging van minimaal 5 m3 dient te worden gerealiseerd.

4 Aanpassingen

De volgende aanpassingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt:

- In artikel 4.5.1 van de regels is het vereiste van een omgevingsvergunning voor de sloop van de op het perceel aanwezige schuur opgenomen. Als voorwaarde is daaraan verbonden dat er voorafgaande aan sloop een nadere inventarisatie van vleermuizen moet plaatsvinden. In verband hiermee is ook paragraaf 5.6. van de toelichting aangepast.
- In artikel 3.3. van de regels van het bestemmingsplan is de eis opgenomen dat in de openbare ruimte 2 parkeerplaatsen voor bezoekers parkeren gerealiseerd moeten worden. In verband hiermee is ook paragraaf 5.4. van de toelichting aangepast.
- In artikel 3.3 van de regels van het bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat de aanwezige bomen langs de Molvense Erven gehandhaafd dienen te worden.
- In paragraaf 4.3.3. van de toelichting is nadere uitleg over de Ladder van duurzame Verstedelijking opgenomen.
- In artikel 4.2.3 onder d van de regels van het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat per nieuw te bouwen woning op eigen terrein een waterberging van minimaal 5 m3 gerealiseerd dient te worden. In verband hiermee is ook de paragraaf 5.2.7 van het bestemmingsplan aangepast.