



Archief kopie

Datum raadsvergadering:	7 juli 2016
Datum B&W-besluit:	7 juni 2016
Afdeling:	Ontwikkeling en Handhaving
Behandelend ambtenaar:	D. Senders
Telefoonnummer:	(040) 2631 641
Portefeuillehouder:	wethouder Jansen
Corsanummer:	2016.09456 46

Raadsvoorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63

Beslispunten

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' van 7 juni 2016;
2. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenMolvErven63-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit;
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'.

1. Aanleiding en centrale vraag

Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' voorziet in de mogelijkheid om vier extra (vrijstaande) woningen te realiseren op het perceel Molvense Erven 63 te Nuenen.

Het ontwerp voor dit bestemmingsplan heeft van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 15 schriftelijke zienswijzen ontvangen. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen ongewijzigd vast te stellen.

2. Bestuurlijke kaders

- Collegebesluit van 5 november 2013 om in beginsel medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het perceel Molvense Erven 63.
- Raadsbesluit van 19 december 2013 om in te stemmen met herontwikkeling van het perceel Molvense Erven 63.
- Collegebesluit van 7 oktober 2014 om in te stemmen met anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst en de start van de werkzaamheden om te komen tot een bestemmingsplan.
- Collegebesluit van 22 december 2015 inzake instemming met voorontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' en het vrijgeven van dat plan voor inspraak en vooroverleg.
- Collegebesluit van 5 april 2016 om in te stemmen met de nota van inspraak en vooroverleg en Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'.



3. Wat willen we bereiken?

Nieuw bestemmingsplan dat de mogelijkheid biedt om op het perceel Molvense Erven 63 de bouw van vier extra (vrijstaande) woningen te realiseren.

4. Wat gaan we daarvoor doen?

- Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63 ongewijzigd vaststellen';
- Het raadsbesluit en het bestemmingsplan na vaststelling publiceren en de indieners van zienswijzen en betrokken instanties hiervan op de hoogte brengen.

5. Wat mag het kosten?

Met de initiatiefnemer is een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten in verband met het verhaal van gemeentelijke kosten.

6. Kanttekeningen/risico's

Niet van toepassing.

7. Tijdslimiet besluitvorming

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tegen dat besluit kunnen de indieners van zienswijzen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Beroep schort de inwerkingtreding niet; wel een eventueel verzoek om voorlopige voorziening.

8. Integrale veiligheid

Niet van toepassing.

9. Overleg en inspraak

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan onderworpen aan inspraak en vooroverleg. Het plan is naar aanleiding daarvan op onderdelen aangepast voordat het als ontwerp ter inzage is gelegd.

10. Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan (digitaal) ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om daartegen beroep in te dienen. Indieners van zienswijzen zullen hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Daarnaast wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd in Rond de Linde, de Staatscourant en het gemeenteblad.

11. Samenwerking andere gemeenten

Niet van toepassing.

12. Voortgangsrapportage

Niet van toepassing.

13. Alternatieven

Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' niet of gewijzigd vast te stellen.

14. Bijlagen

Niet van toepassing.



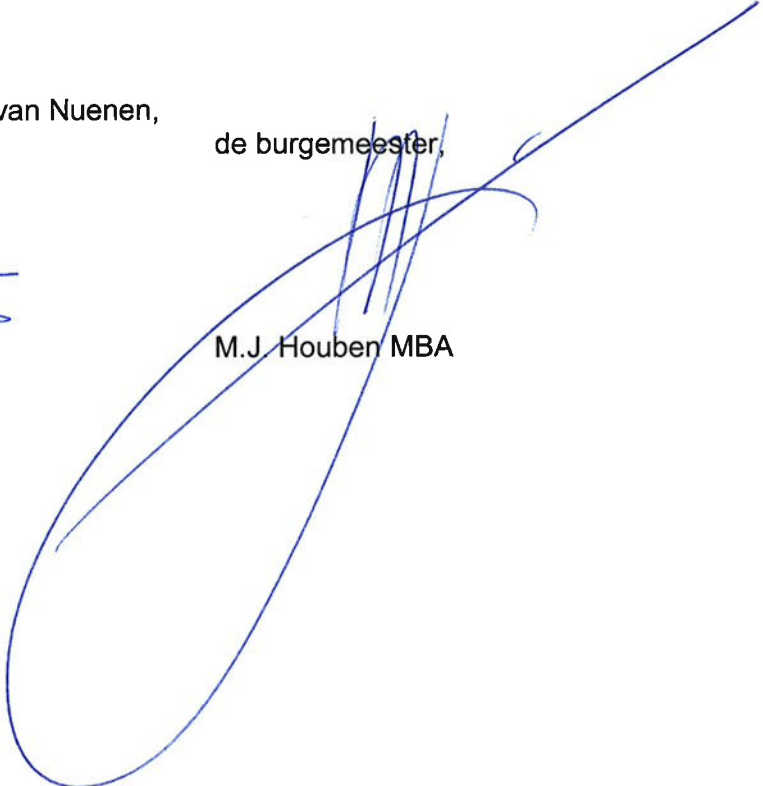
15. Ter inzage gelegde stukken

- Concept vast te stellen bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' (corsa nummer 2016.09818);
- Ingediende zienswijzen (corsa nummers 2016.09121, 2016.09256, 2016.09343, 2016.09355, 2016.09360, 2016.09432, 2016.09434, 2016.09440, 2016.09441, 2016.09442, 2016.09443, 2016.09444, 2016.09445, 2016.09446 en 2016.09447);
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' (corsa nummer 2016.09271).

Burgemeester en wethouders van Nuenen,
de secretaris,

de burgemeester,


N.J.H. Scheltens


M.J. Houben MBA



Onderwerp

vaststelling van het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'

De raad van de gemeente Nuenen c.a.;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2016

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63', ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 15 april 2016 voor een periode van zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn 15 schriftelijke zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en dat er geen mondelinge zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijzen zijn ingebracht binnen de daarvoor in de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn, zodat deze ontvankelijk zijn;

dat voor een inhoudelijke beoordeling van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' van 7 juni 2016, welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat er als gevolg van de ingekomen zienswijzen geen aanleiding bestaat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen, dit overeenkomstig voormelde 'Nota van zienswijzen';

dat met de ontwikkelaar van de met het plan beoogde ontwikkeling een anterieure en planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;

dat in verband met vorenstaande geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- I. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' van 7 juni 2016;
- II. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig voornoemde 'Nota van zienswijzen' en de bij dit besluit behorende geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0820.BPNuenMolvErven63-D001 en de daarbij behorende bestanden, en overeenkomstig bijgevoegde papieren verbeelding, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit;



III. dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 7 juli 2016

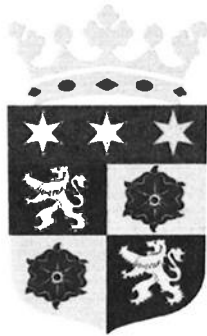
DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

M.C.P. Laurensen Msc

de voorzitter,

M.J. Houben MBA

Corsanummer : 2016.09271



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van 7 juli 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63'.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ingediende zienswijzen	4

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' voorziet in de mogelijkheid om vier extra (vrijstaande) woningen te realiseren op het perceel Molvense Erven 63 te Nuenen.

Het ontwerp voor dit bestemmingsplan heeft van 15 april 2016 tot en met 26 mei 2016 ter inzage gelegen. Deze termijn van terinzagelegging is als gebruikelijk gepubliceerd op de website van de gemeente, in de Staatscourant alsmede op de gemeentepagina in het weekblad 'Rond de Linde', dat huis aan huis in de gemeente Nuenen wordt verspreid.

Het ontwerpbestemmingsplan kon door een ieder worden ingezien op de landelijke website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

a. Zienswijzen

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 15 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Bij de behandeling van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. De zienswijzen zijn op deze manier dus volledig behandeld.

Aangegeven is ook of het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

b. Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen (ambtelijke) hoorzittingen plaatsgevonden.

c. Vaststelling bestemmingsplan

Deze nota maakt deel uit van het vaststellingsbesluit.

De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit.

Tegen een gewijzigd bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door de indieners van zienswijzen, belanghebbenden, die het niet eens zijn met eventueel aangebrachte wijzigingen, en belanghebbenden die gegronde redenen hadden om niet tijdig zienswijzen in te brengen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan (verschoonbare termijnoverschrijding).

2. Ingediende zienswijzen

De inwoners van Nuenen en eventuele andere belanghebbenden is van 15 april tot en met 26 mei 2016 de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Nuenen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvenser Erven 63'.

Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen en instanties gebruik gemaakt:

- ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens mevrouw [REDACTED] [REDACTED] wonende aan de Molvensse Erven 182 te Nuenen (corsa 2016.09121);
- [REDACTED] Molvensse Erven 47, 5672 HJ Nuenen (corsa 2016.09256);
- [REDACTED] Molvensse Erven 164, 5672 HP Nuenen (corsa 2016.09343);
- Belangenvereniging Molvensse Erven, p/a Molvensse Erven 27, 5672 HH Nuenen (corsa 2016.09355);
- [REDACTED] Molvensse Erven 77, 5672 HJ Nuenen (corsa 2016.09360);
- [REDACTED] melsfoort, Molvensse Erven 45, 5672 HJ Nuenen (corsa 2016.09432);
- [REDACTED] Molvensse Erven 51, 5672 HJ Nuenen (corsa 2016.09434);
- [REDACTED] Molvensse Erven 238, 5672 HS Nuenen (corsa 2016.09440);
- [REDACTED] Molvensse Erven 238, 5672 HJ Nuenen (corsa 2016.09441);
- [REDACTED] Molvensse Erven 170, 5672 HJ Nuenen (corsa 2016.09442);
- [REDACTED] Molvensse Erven 110, 5672 HN Nuenen (corsa 2016.09443);
- [REDACTED] Molvensse Erven 194, 5672 HR Nuenen (corsa 2016.09444);
- [REDACTED] Oude Kerkdijk 48, 5672 HW Nuenen (corsa 2016.09445);
- [REDACTED] Molvensse Erven 42, 5672 HH Nuenen (corsa 2016.09446);
- [REDACTED] Oude Kerkdijk 30, 5672 HL Nuenen (corsa 2016.09447).

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

2.1 ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens mevrouw [REDACTED] Molvensse Erven 182 te Nuenen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een viertal bouwkvavels te realiseren op het perceel Molvensse Erven 63 te Nuenen. Reclamant kan zich niet verenigen met de voorgenomen ontwikkeling. ARAG Rechtsbijstand voert hierbij namens de reclamant de navolgende punten aan:

2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Reclamant is van mening dat er vanwege de leegstand in de wijk alsmede de woningbouwontwikkeling Nuenen West onvoldoende inzichtelijk is of er wel behoefte is aan het planvoornemen. Dit mede gezien het feit dat alle door de gemeente Nuenen aangewezen inbreidingslocaties vanaf 2007 niet zijn gerealiseerd en afgeprioriteerd. Reclamant is van oordeel dat er geen noodzaak bestaat voor de woningbouwontwikkeling op het perceel aan de Molvensse Erven 63 en indien er toch een behoefte aanwezig is deze vraag ruimschoots binnen de bestaande woningvoorraad kan worden opgevangen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet juist toegepast.

Beantwoording

Rekening houdend met de jurisprudentie op dit terrein is er aanleiding om de conclusie te trekken dat de toevoeging van 4 nieuwe woningen op een inbreidingslocatie en in relatie tot de totale bebouwing van (de kern) Nuenen niet kan worden betiteld als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening feitelijk niet aan de orde zou komen.

Desondanks zal hierna toch worden ingegaan op de ladder. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is een instrument waarmee een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik dient te worden gemaakt. Het actuele woonbeleid van de gemeente Nuenen staat beschreven in de 'Sectorale Structuurvisie Wonen 2013-2020'. Deze woonvisie vormt het afwegingskader waarop de gemeente de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van bouwlocaties baseert om aan de woonbehoefte te voldoen. De planlocatie is specifiek benoemd in het bij de woonvisie behorende woningbouwprogramma en vormt derhalve een concrete doorvertaling van de lokale en regionale woningbouwprognose.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve ruimte vraag van de gemeente Nuenen. Hiermee is voldaan aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van trede 2 moet worden onderzocht of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiervan is sprake omdat de planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Nuenen. Dit betekent dat wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat de ladder succesvol is doorlopen. Een nadere onderbouwing in het kader van trede 3 is derhalve niet noodzakelijk.

Uiteindelijk bepalen de concrete omstandigheden van het plan of een ontwikkeling wel of niet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet worden getoetst. Er kan dus niet worden gesteld, dat wanneer een ontwikkeling kleiner is dan in de beschreven jurisprudentie het automatisch geen stedelijke ontwikkeling is. Er bestaat dus geen vaste ondergrens. Bij de motivering of een ontwikkeling te kleinschalig is om als stedelijke ontwikkeling te worden beschouwd, dient volgens ons met name het doel van de Ladder in acht te worden genomen. De Ladder moet borgen, dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. De Ladder dient ter voorkoming van onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied en het tegengaan van leegstand.

Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van 4 nieuwe woningen op de totale bebouwing van de kern Nuenen niet kan worden betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.2 Aantasting karakter van de wijk

Met de belangen van de omgeving wordt met het planvoornemen geen dan wel in onvoldoende mate rekening gehouden. Het realiseren van vier bouwkavels met vrijstaande woningen en de hiermee gepaarde verdwijning van het groen zorgt voor een onevenredige aantasting van de belangen van de reclamant. De samenhang met de omgeving zal met de komst van de nieuwe woningen worden verstoord.

Beantwoording

Het te bebouwen perceel is onderdeel van de private tuin van het perceel Molvense Erven 63 en is in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid' bestemd als 'woondoelein-

den'. Er is dus geen sprake van openbaar groen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het ook al mogelijk om de bestaande beplanting te verwijderen. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het openbare groene karakter.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders zich, zoals dat gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, ook 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 planvoornemen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.3 Behoud watervogelcentrum

In 1975 heeft de gemeente op het onderhavig perceel een milieu-educatiecentrum aangelegd met bomen en waterpartijen in combinatie met de gemeentelijke eendenkwekerij 'De Wiender'. In 1983 is het perceel door de gemeente verkocht aan de huidige eigenaar onder voorwaarde dat het voortbestaan van het watervogelcentrum werd gegarandeerd. U heeft deze belangen onvoldoende meegenomen anders had u als gemeente niet besloten om medewerking te verlenen aan de beoogde woningbouwontwikkeling.

Beantwoording

De in het verleden op het perceel aanwezige eendenkwekerij is in 1983 inderdaad 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. Bovendien is de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.4 Verkeer en parkeren

De Molvense Erven betreft de enige doorgaande verbinding voor zowel auto's, fietsers en voetgangers in de wijk. De reclamant vreest dat met de beoogde woningbouwontwikkeling de verkeers- en parkeerdruk zal toenemen, welke tot overlast zal leiden voor de omwonenden. Hierbij spelen een aantal aspecten een rol zoals allereerst het ontbreken van een separaat voetpad langs deze doorgaande weg ter plaatse van de planlocatie. Reclamant is hierbij van mening dat de beantwoording van de gemeente Nuenen in het kader van de inspraakprocedure onvolledig is geweest.

Het ontbreken van een voetpad binnen een woonerf of 30 km zone, zoals beschreven in de nota van inspraak, is wellicht acceptabel. De Molvense Erven betreft echter een route voor doorgaand verkeer. Ten oosten van het plangebied is weliswaar een bestaand voetpad aanwezig maar doordat dit pad smal en onverlicht is wordt in de praktijk deze verbinding nauwelijks gebruikt.

Daarnaast worden de toekomstige woningen ontsloten op de Molvense Erven en wordt voorzien in aanvullende parkeervoorzieningen. Hierdoor zal als enige plek langs deze doorgaande route de situatie ontstaan waarbij aan beide zijden van de straat in- en uitritten aanwezig zijn, zonder een separaat voetpad. Hierdoor ontstaan onverwachte, onvoorziene, on-

overzichtelijke en gevaarlijke situaties voor auto's, fietsers en voetgangers. Reclamant verzoekt derhalve met klem om de verkeerssituatie en veiligheid van fietsers en voetgangers op de Molvense Erven nader te onderzoeken en alsnog een apart voetpad aan te leggen dan wel andere snelheidsbeperkingen en veiligheidsmaatregelen te treffen.

Beantwoording

De gemeente Nuenen heeft in het kader van de beantwoording van de inspraakprocedure toegelicht dat het ontbreken van een voetpad binnen een 30 km zone als acceptabel wordt geacht in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. De toename van de verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt door de voorziene woningbouwontwikkeling is minimaal en neemt toe van 915 motorvoertuigbewegingen naar 948 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is berekend op basis van de verkeer- en parkeercijfers vanuit de CROW (publicatie 317). Op grond van deze normering genereert de toevoeging van één vrijstaande woning in een matig stedelijk gebied een gemiddelde toename van 8,2 motorvoertuigen per etmaal.

Het argument vanuit reclamant dat er binnen de wijk een unieke verkeerskundige situatie ontstaat met betrekking tot de aanwezigheid van in- en uitritten aan weerszijden van de Molvense Erven is daarnaast niet correct. Elders binnen de bebouwde kom van Nuenen is aan vergelijkbare wegen ook sprake van deze verkeerskundige inrichting, tevens zonder een separaat voetpad. De desbetreffende verkeerskundige inrichting leidt hierbij niet tot, de door de reclamant gevreesde, onveilige verkeerskundige situaties.

Daarnaast is de gemeente Nuenen van mening dat binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk voetgangers gebruik kunnen maken van de verharding aan de westzijde. Geconcludeerd wordt derhalve dat de verkeerskundige situatie aan de Molvense Erven niet onevenredig veranderd of wordt aangetast in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt de realisatie van een separaat voetpad niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.5 Onevenredige waardedaling

Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat de woning van reclamant als gevolg van deze woningbouwontwikkeling onevenredig in waarde zal dalen.

Beantwoording

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. Hiervoor moet echter eerst het schadeveroorzakende besluit (het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn.

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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.6 Draagvlak en participatie

Reclamant is van oordeel dat als gevolg van een belangenafweging de gemeente Nuenen geen ander besluit had kunnen nemen dan het afwijzen van de beoogde woningbouwontwikkeling. Dit standpunt wordt nog eens versterkt doordat er geen draagvlak bestaat onder de omwonenden. Alhoewel de omwonenden zijn betrokken bij het beeldkwaliteitsplan zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure de meningen van de omwonenden geheel achterwege gelaten.

Beantwoording

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.

Daarnaast is in kwestie het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks het feit dat dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, onderworpen aan inspraak.

Dat een en ander niet tot gevolg heeft dat aan alle wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet is gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij sommigen belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van de gemeente Nuenen niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.7 Stedenbouwkundig advies 2006

Op verzoek van de gemeente Nuenen is op 11 december 2006 door stedenbouwkundig adviesbureau Pouderoyen een advies opgesteld ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de planlocatie. Hierbij is door het adviesbureau geoordeeld dat toevoeging van één of misschien twee woningen maximaal haalbaar was op deze locatie.

De desbetreffende conclusies zijn volgens reclamant nog steeds actueel en derhalve ook in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure van belang. Gelet op het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel kan dit door de gemeente Nuenen niet zomaar terzijde worden geschoven.

Reclamant is derhalve van mening dat aantal te realiseren woningen (en bouwhoogte) te groot is en derhalve niet acceptabel.

Beantwoording

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. In de periode vanaf 2007 zijn overigens ook nog andere plannen ter tafel gekomen -met een intensievere vorm van bebouwing- die in beginsel als stedenbouwkundig denkbaar werden beschouwd. Dergelijke adviezen hebben echter 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.

De met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college van burgemeester en wethouders 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.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders zich, zoals dat 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 planvoornemen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.8 Flora en fauna

In het kader van de ontwikkeling van woningbouw bestaat de verplichting de gevolgen voor de aanwezige flora en fauna te onderzoeken. Dit onderzoek heeft in maart 2005 plaatsgevonden, waarbij tevens aandacht is besteed aan de mogelijke zomer- en winterverblijfplaatsen voor vleermuizen en uilen. Daar de vleermuizen zich slechts in bepaalde periodes van het jaar in de verblijfplaatsen bevinden, dient in die desbetreffende periodes onderzoek plaats te vinden.

Voorwaarden stellen bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de sloop van de bebouwing is dan ook onvoldoende. De aanwezigheid van vleermuizen op andere locaties kan namelijk niet worden uitgesloten. Gelet op de bescherming van deze diersoorten dient een onderzoek plaats te vinden dat niet oppervlakkig van aard is.

Beantwoording

De door Milieu Adviesbureau M & A uitgevoerde quickscan Flora en Fauna bevat naast de bureaustudie ook een rapportage van een veldbezoek. Tijdens dit veldbezoek is met name gekeken naar eventuele verblijfsplaatsen van vleermuizen. Het gaat hierbij 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.

Tijdens een veldbezoek worden bomen en gebouwen bekeken voor mogelijke openingen die toegang kunnen geven voor vleermuizen. Indien dergelijke kansrijke verblijfplaatsen worden aangetroffen volgt een onderzoek in de periode dat vleermuizen daadwerkelijk gebruik kunnen maken van die verblijfplaatsen. Indien er bij een veldbezoek geen potentiële verblijfplaatsen worden aangetroffen kan dit vervolgonderzoek achterwege blijven.

Om te voorkomen dat er onverhoopt toch nog kans is op het vernietigen van een verblijfsplaats voor vleermuizen wordt bij de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen de voorwaarde opgenomen dat op dat moment het te slopen object nog nader moet worden onderzocht. Op deze wijze wordt voorkomen dat eventuele verblijfplaatsen die na het uitvoeren van een veldonderzoek zijn ontstaan onverhoopt worden vernietigd.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn hiermee voldoende waarborgen opgenomen. Voor de strikte soortenbescherming wordt de Flora en faunawet niet buiten werking gesteld. Mochten er alsnog vleermuisverblijven worden aangetroffen dan blijven deze beschermd door de Flora en faunawet en dient er overeenkomstig deze wet te worden gehandeld.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.9 Archeologische onderzoeksplicht

Op basis van het beleidsplan Archeologische Monumentenzorg is geconcludeerd dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden omdat het te ontwikkelen perceel kleiner is dan 2.500 m².

Reclamant merkt hierbij op dat het complete perceel een oppervlakte heeft van 2.745 m². Het kavel van het huidige woonhuis wijzigt bovendien ook vanwege een verplaatsing van de ingang, parkeerplaats en toegang tot deze woning. De oppervlakte van dit woonhuis wordt bovendien ruimtelijk gewijzigd, hetgeen in strijd is met voorstaande artikelen. Daarnaast is onduidelijk of de grondwerkzaamheden op de overige gronden niet dieper dan 0,3 meter onder maaiveld plaats zullen vinden. Indien dit het geval is concludeert de reclamant dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Beantwoording

Voor de beoordeling of archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd is bij voorliggend plan de oppervlakte van de percelen waarop nieuwe woningen zijn voorzien bepalend. Omdat het in kwestie gaat om de toevoeging van 4 woningen en de handhaving van de bestaande woning gaat het om een totale oppervlakte van ongeveer 1.900 m². Omdat daarmee wordt gebleven onder de norm van 2.500 m² is geen archeologisch onderzoek vereist.

De conclusie van reclamant dat het kavel van de bestaande woning bij het onderzoeksgebied dient te worden betrokken wordt niet gedeeld door de gemeente Nuenen. De bestaande woning blijft namelijk behouden zonder rechtstreeks nadere ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk te maken. Indien een verplaatsing van de ingang, parkeerplaats of toegang van de woning wenselijk blijkt dan leiden deze activiteiten eveneens niet tot grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder maaiveld.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.10 Oppervlakte perceel

De weergave van de perceelsgrootte vindt reclamant bevreemdend. Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan bedraagt de omvang van het perceel 2.745 m². Op de koopvermelding van de gemeente uit 1975 en 1983 is gesproken over een omvang van respectievelijk 1.500 m² en 2.635 m². Deze afwijkende omvang van het perceel wordt niet nader onderbouwd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de huidige omvang van het kadastrale perceel vermeld. Dit vormt derhalve de reikwijdte en begrenzing van het bestemmingsplan-gebied. De gehanteerde oppervlakten in overeenkomsten uit het verleden zijn niet relevant in het kader van de onderhavige planprocedure.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.11 Sociale controle

In paragraaf 3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat de meest noordelijke woning zicht dient te hebben op de speeltuin om de sociale controle hierop te vergroten. Alhoewel het college bij de beantwoording van de inspraakreactie aangeeft dat dit geen argumentatie maar een randvoorwaarde betreft bij de herontwikkeling van het perceel, is dit nog steeds ruimtelijk irrelevant.

Er is geen enkele situatie bekend dat bij een speeltuin sociale controle van een naastgelegen woning is benodigd. In plaats dat de woning nodig zou zijn vóór de speeltuin, beargumenteert reclamant dat de aanwezigheid van de speeltuin ertoe moet leiden dat er geen woningen in de directe nabijheid worden gerealiseerd.

Beantwoording

In het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn door de gemeente Nuenen stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten bepaald. Het vormt derhalve niet een argumentatie om woningbouw toe te staan maar dient als stedenbouwkundig toetsingskader om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

De reden om deze specifieke voorwaarden te benoemen is om te voorkomen dat de oriëntatie van deze noordelijke woning zich afkeert van de aanwezige groenzone. In dat geval kan namelijk een onwenselijke achterkantsituatie ontstaan. Hierdoor wordt het gevoel van veiligheid aangetast en vindt afbreuk plaats van de sociale controle op de speeltuin.

Tot dit doel is bij de planologische doorvertaling in het bestemmingsplan onder meer de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' op de verbeelding zodanig begrensd dat een harde overgang (achterkantsituatie) van het woonperceel naar de speeltuin toe wordt voorkomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 *Molvense Erven 47, 5672 HJ Nuenen*

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.2.1 Tegenstrijdigheid met het vigerend bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Molvense Erven in het grotere bestemmingsplan Nuenen-Zuid is de noodzaak van het voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde geweest. Het ontwerpbestemmingsplan tast in alle opzichten de kwaliteit van de bestaande leefomgeving van de wijk Molvense Erven aan.

Dit postzegel-bestemmingsplan moet u als gemeente daarom extra alert maken omdat er slechts sprake is van een 'individueel zakelijk belang' ten opzichte van een reeds lang bestaand breed 'algemeen belang' van de huidige bewoners van de wijk.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid' betrof een actualisering van het verouderde bestemmingsplan dat daarvoor van kracht was. Doel van het bestemmingsplan was het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij voor het merendeel de bestaande situatie is vastgelegd, en het gehele perceel Molvense Erven 63 de bestemming 'woondoeleinden' heeft gekregen.

Daarmee was/is overigens niet gegarandeerd dat die bestemmingsplanregeling tot in lengte van jaren ongewijzigd zou blijven. De gemeente Nuenen heeft inmiddels (overigens ook al weer 8 jaar nadat het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid' werd vastgesteld) besloten om medewerking te verlenen aan de beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Molvense Erven 63 omdat daarbij voldaan wordt aan de stedenbouwkundige inzichten zoals die nu gelden. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' voorziet hierbij in een passende juridische en planologische regeling.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Planschade

De gemeenteraad van Nuenen heeft ingestemd met een overeenkomst van de projectontwikkelaar aangaande planschade. Bij instemming van het bestemmingsplan voor de Molvense Erven 63 zal reclamant verdere rechtsmiddelen inzetten. Daartoe behoort ook schade uit onrechtmatig overheidshandelen.

Beantwoording

Zoals gebruikelijk heeft de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst (inclusief planschadeverhaalsovereenkomst) afgesloten in verband met verhaal van door de gemeente te maken kosten. In het geval dat reclamant bij de gemeente een planschadeclaim indient kan de gemeente op grond van die overeenkomst(en) de eventueel toe te kennen planschadeclaim bij de ontwikkelaar neerleggen.

Van schade als gevolg van een onrechtmatig overheidshandelen, conform de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten, is danwel kan geen sprake zijn naar het oordeel van de gemeente Nuenen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 [REDACTED] Molvense Erven 164, 5672 HP Nuenen

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.3.1 Draagvlak en overleg

In december 2013 werden tijdens de bijeenkomst van de Commissie Ruimte 67 kaarten ingeleverd (waaronder door reclamant) met het verzoek om het bestemmingsplan niet te wijzigen, het groen van het perceel te behouden en werd de vrees uitgesproken met betrekking tot de verkeersveiligheid. De projectontwikkelaar legt nu een plan voor waar op geen enkele wijze rekening is gehouden met de wens van omwonenden. Er is dan ook geen draagvlak voor deze ontwikkeling in de wijk.

Beantwoording

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.

Daarnaast is in kwestie het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks het feit dat dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, onderworpen aan inspraak. Dat een en ander niet tot gevolg heeft dat aan alle wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet is gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij sommigen belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van de gemeente Nuenen niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.2 Advies vanuit externe deskundigen

Er is geen rekening gehouden met het advies van externe deskundigen om één hooguit twee woningen toe te staan. Bovendien heeft het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) tot drie-maal toe het plan afgekeurd.

Beantwoording

Met betrekking tot het in 2006 door een externe adviseur uitgebracht advies -waar reclamant op doelt- 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. In de periode vanaf 2007 zijn overigens ook nog andere plannen ter tafel gekomen - met een intensievere vorm van bebouwing- die in beginsel als stedenbouwkundig denkbaar werden beschouwd. Dergelijke adviezen hebben echter 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.

De met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college van Burgemeester en wethouders 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.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders 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 planvoornemen.

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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.3 Handhaving oorspronkelijke bestemming

Het door de gemeente Nuenen als openbaar groen aangekocht perceel is verkocht aan de huidige eigenaar met de garantie dat de oorspronkelijke bestemming zou blijven bestaan.

Beantwoording

Reclamant 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.

Bovendien is de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Belangenvereniging Molvense Erven, p/a Molvense Erven 27, 5672 HH Nuenen

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.4.1 Bebouwingsdichtheid

Op basis van de bebouwingsmogelijkheden die op basis van het ontwerpbestemmingsplan worden geboden vreest reclamant dat er een groot en massief ogend frontaanzicht ontstaat. Reclamant stelt voor de bouwhoogte te beperken tot maximaal anderhalve bouwlaag of minder hoofdgebouwen te realiseren.

Beantwoording

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 bevonden door het TRK en daarna vastgelegd in het bestemmingsplan.

De conclusie vanuit de gemeente Nuenen is derhalve dat het planvoornemen in stedenbouwkundig opzicht acceptabel en passend is in de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4.2 Verkeersveiligheid

De zuidelijke bocht van de Molvense Erven is in de bestaande situatie reeds zeer onoverzichtelijk. Om de verkeersveiligheid te waarborgen dient de afstand van de erfafscheiding en bebouwing van het zuidelijke hoofdgebouw beduidend groter te zijn.

Beantwoording

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 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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4.3 Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit

De mogelijkheid voor uitoefening van een 'publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit' wordt in het ontwerpbestemmingsplan door het bevoegd gezag toegestaan. De geheel ontbrekende parkeermogelijkheden in de directe omgeving maken het toestaan van publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten onacceptabel.

Beantwoording

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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

**2.5. [REDACTED] Molvense Erven 77, 5672 HJ Nuenen,
[REDACTED] Molvense Erven 238, 5672 HJ Nuenen,
[REDACTED] Molvense Erven 110, 5672 HN Nuenen,
[REDACTED] Molvense Erven 194, 5672 HR Nuenen,
[REDACTED] Oude Kerkdijk 48, 5672 HW Nuenen,
[REDACTED] Molvense Erven 42, 5672 HH Nuenen en
[REDACTED] Oude Kerkdijk 30, 5672 HL Nuenen (corsa 2016.09447).**

Reclamanten vragen aandacht voor de volgende punten:

2.5.1 Draagvlak en overleg

In december 2013 werden tijdens de bijeenkomst van de Commissie Ruimte 67 kaarten ingeleverd (waaronder door reclamant) met het verzoek om het bestemmingsplan niet te wijzigen, het groen van het perceel te behouden en werd de vrees uitgesproken met betrekking tot de verkeersveiligheid.

De projectontwikkelaar legt nu een plan voor waar op geen enkele wijze rekening is gehouden met de wens van omwonenden. Er is dus dan ook geen draagvlak voor deze ontwikkeling in de wijk.

Beantwoording

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.

Daarnaast is in kwestie het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks het feit dat dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, onderworpen aan inspraak.

Dat een en ander niet tot gevolg heeft dat aan alle wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet is gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij sommigen belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van de gemeente Nuenen niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.2 Advies vanuit externe deskundigen

Er is geen rekening gehouden met het advies van externe deskundigen om één hooguit twee woningen toe te staan. Bovendien heeft het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) tot drie maal toe het plan afgekeurd.

Beantwoording

Met betrekking tot het in 2006 door een externe adviseur uitgebracht advies -waar reclamant op doelt- 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. In de periode vanaf 2007 zijn overigens ook nog andere plannen ter tafel gekomen - met een intensievere vorm van bebouwing- die in beginsel als stedenbouwkundig denkbaar werden beschouwd. Dergelijke adviezen hebben echter 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.

De met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college van Burgemeester en wethouders 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.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders 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 planvoornemen.

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 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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.3 Handhaving oorspronkelijke bestemming

Het door de gemeente Nuenen als openbaar groen aangekocht perceel is verkocht aan de huidige eigenaar met de garantie dat de oorspronkelijke bestemming zou blijven bestaan.

Beantwoording

Reclamant 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.

Bovendien is de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.6.1 Beantwoording vooroverlegreacties

De Nota inspraak en vooroverleg geeft de reactie van de gemeente aan op de indieners van de bezwaren tegen het planvoornemen. Het valt reclamant op dat een groot gedeelte van deze reactie geautomatiseerd is opgesteld met veel herhalingen van de zienswijze van de gemeente aan diverse indieners van de inspraak. Door deze handelswijze achten wij ons niet serieus genomen in de gemelde bezwaren.

Beantwoording

Bij het opstellen van de Nota inspraak en vooroverleg zijn, net als in de onderhavige Nota van zienswijzen, de reacties vanuit de diverse reclamanten samengevat en beantwoord. Dat de bezwaren zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige reacties betrokken. Indien een bezwaar inhoudelijk vrijwel identiek is dan wordt uit praktisch oogpunt, en vanwege de leesbaarheid, gekozen voor eenzelfde wijze van beantwoording. Het zou immers vreemd zijn als inhoudelijk dezelfde reacties steeds op een andere wijze worden beantwoord.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6.2 Belangenverstrengeling

Het ontwerpbestemmingsplan is in opdracht van Hilva Nuenen CV opgesteld door Accent Adviseur te Eindhoven. De Hilva Groep vertegenwoordigt de belangen van de bewoners van Molvense Erven 63, die een groot (financieel) profijt hebben bij de totstandkoming van de wijziging van het vigerend bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid'.

Reclamant vraagt zich af hoe het mogelijk is dat de gemeente Nuenen zich laat adviseren door een dergelijke belanghebbende instantie. Tevens acht reclamant deze werkwijze oneerlijk ten opzichte van de omwonenden die niet over een dergelijke professionele belangenbehartiger beschikken.

Beantwoording

Het bestemmingsplan betreft een gemeentelijk instrument. Dit betekent echter niet dat de opsteller van dit document tevens de gemeente moet zijn. In de meeste gevallen wordt er bij de ontwikkeling van plannen van derden bewust voor gekozen om de initiatiefnemer zelf het bestemmingsplan op te laten stellen. Daarmee ligt de onderzoekslast en –verantwoording bij de ontwikkelde partij zelf en niet bij de gemeente.

Vanwege de specifieke kennis en ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt hierbij door de ontwikkelaar vaak een adviesbureau betrokken, zoals in dit geval Accent Adviseurs.

De gemeente blijft echter als bevoegd gezag de toetsende instantie en bepaalt of een planvoornemen aan alle relevante aspecten voldoet en de procedure kan doorlopen. Dit is bij onderhavig bestemmingsplan ook het geval geweest. Bij de ruimtelijke beoordeling heeft de gemeente zich in dit geval laten adviseren door het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Voor belanghebbenden bestaat de wettelijk vastgelegde mogelijkheid om in het kader van de bestemmingsplanprocedure een zienswijze in te dienen. Indien wenselijk kan reclamant daarbij tevens besluiten om zich door een externe adviseur te laten ondersteunen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6.3 Aantasting karakter van de wijk

Reclamant is van mening dat de gemeente Nuenen niet lichtvaardig het karakter van de wijk mag aanpassen, zoals het ook van belang is dat andere wijken in hun aard gehandhaafd blijven.

Beantwoording

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders zich, zoals dat te doen gebruikelijk is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, ook 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 planvoornemen. Van een lichtvaardig besluit is dan ook geen sprake terwijl naar het oordeel van de gemeente -daarin dus ondersteund door het Team Ruimtelijke Kwaliteit- eveneens geen sprake is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6.4 Herbestemming perceel

Er is in het verleden te makkelijk de eerste stap gezet om datgene wat eerst gemeentegrond was, met een duidelijke bestemming, van de hand te doen om later een volledige andere invulling van dit perceel te honoreren.

Beantwoording

Reclamant 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.

Bovendien is de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 [REDACTED] Molvense Erven 51, 5672 HJ Nuenen

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.7.1 Aantasting bestaande leefomgeving

Het ontwerpbestemmingsplan tast in alle opzichten de kwaliteit, uitstraling en karakter aan van de bestaande leefomgeving van de wijk Molvense Erven.

Beantwoording

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders 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 planvoornemen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7.2 Tegenstrijdigheid met het vigerend bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Molvense Erven in het grotere bestemmingsplan Nuenen-Zuid is de noodzaak van het voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde geweest. Dit postzegel-bestemmingsplan moet u als gemeente daarom extra alert maken omdat er slechts sprake is van een 'individueel zakelijk belang' ten opzichte van een reeds lang bestaand breed 'algemeen belang' van de huidige bewoners van de wijk.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid' betrof een actualisering van het verouderde bestemmingsplan dat daarvoor van kracht was. Doel van het bestemmingsplan was het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij voor het merendeel de bestaande situatie is vastgelegd, en het gehele perceel Molvense Erven 63 de bestemming 'woondoeleinden' heeft gekregen.

Daarmee was/is overigens niet gegarandeerd dat die bestemmingsplanregeling tot in lengte van jaren ongewijzigd zou blijven. De gemeente Nuenen heeft inmiddels (overigens ook al weer 8 jaar nadat het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid' werd vastgesteld) besloten om medewerking te verlenen aan de beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Molvense Erven 63 omdat daarbij voldaan wordt aan de stedenbouwkundige inzichten zoals die nu gelden. Het bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid herziening Molvense Erven 63' voorziet hierbij in een passende juridische en planologische regeling.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7.3 Planschade

De gemeenteraad van Nuenen heeft ingestemd met een overeenkomst van de projectontwikkelaar aangaande planschade. Bij instemming van het bestemmingsplan voor de Molvense Erven 63 zal reclamant verdere rechtsmiddelen inzetten. Daartoe behoort ook schade uit onrechtmatig overheidshandelen.

Beantwoording

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. Hiervoor moet echter eerst het schadeveroorzakende besluit (het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn. 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.

Van schade als gevolg van een onrechtmatig overheidshandelen, conform de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten, is danwel kan geen sprake zijn naar het oordeel van de gemeente Nuenen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Molvense Erven 238, 5672 HS Nuenen

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.8.1 Stedenbouwkundige studie

De raad heeft een besluit genomen dat het perceel aan de Molverse Erven 63 bebouwd mag worden. Hierbij is aangegeven dat de mate waarin gebouwd kan worden op deze locatie nader onderzocht moet worden middels een stedenbouwkundige studie. De stedenbouwkundige studie dient om te bepalen wat de wijk kwalitatief aan kan.

Beantwoording

De met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college van Burgemeester en wethouders 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.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders 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 planvoornemen.

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 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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8.2 Draagvlak

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Nuenen en de projectontwikkelaar is de verplichting opgenomen dat in overleg getreden moet worden met de omwonenden. Dit met als doel om draagvlak voor de bouwplannen te verkrijgen. Het is echter niet gelukt om onder de omwonenden het benodigd draagvlak te verkrijgen. Er is dus niet voldaan aan de voorwaarden uit de anterieure overeenkomst.

Beantwoording

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.

Daarnaast is in kwestie het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks het feit dat dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, onderworpen aan inspraak. Dat een en ander niet tot gevolg heeft dat aan alle wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet is gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij sommigen belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van de gemeente Nuenen niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

2.8.3 Behoud kwalitatieve woon- en leefomgeving

Een projectontwikkelaar zal streven naar een economisch optimale situatie door een maximaal aantal woningen te realiseren. De betrokken bewoners hebben echter een direct belang bij een behoud van een kwalitatieve woon- en leefomgeving van de woonwijk.

De vrees vanuit de omwonenden wordt ondersteund door een advies van een stedenbouwkundig bureau aan het college van Burgemeester en wethouders. In dat advies staat aangegeven dat voor het behoud van de kwaliteit in de wijk maximaal de stal kan worden gebruikt voor het toevoegen van extra woningen (herbestemming). De gemeenteraad is dan ook onvolledig geïnformeerd en heeft dus op basis van onvolledige informatie een besluit genomen.

Beantwoording

Met betrekking tot het in 2006 door een externe adviseur uitgebracht advies -waar reclamant op doelt- 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. In de periode vanaf 2007 zijn overigens ook nog andere plannen ter tafel gekomen - met een intensievere vorm van bebouwing- die in beginsel als stedenbouwkundig denkbaar werden beschouwd. Dergelijke adviezen hebben echter 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.

De met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college van burgemeester en wethouders 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.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders 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 planvoornemen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8.4 Locatiebezoek

Reclamant wil dat het college de locatie gaat bezoeken. Dit is zeer wenselijk voor de beeldvorming, het sociale gebeuren en de planvorming omdat dit het enige stukje openbaar groen in de wijk is en daarom behouden dient te blijven.

Beantwoording

Het verzoek van reclamant om de locatie te bezoeken wordt in het kader van de onderhavige beantwoording van de zienswijzen ter kennisgeving aangenomen waarbij aangetekend wordt dat de situatie ter plaatse bij het college genoegzaam bekend is. Met betrekking tot het behoud van het openbare groen in de wijk dient vermeld te worden dat het te bebouwen perceel onderdeel is van de tuin van het perceel Molveense Erven 63. De desbetreffende gronden zijn in het nu nog geldende bestemmingsplan 'Nuenen-Zuid' bestemd als 'woon-doeleinden'. Er is dus geen sprake openbaar groen.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is het ook al mogelijk om de bestaande beplanting te verwijderen. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het openbare groene karakter.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.9. [REDACTED] Molfense Erven 170, 5672 HJ Nunenen

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.9.1 Draagvlak en overleg

In december 2013 werden tijdens de bijeenkomst van de Commissie Ruimte 67 kaarten ingeleverd (waaronder door reclamant) met het verzoek om het bestemmingsplan niet te wijzigen, het groen van het perceel te behouden en werd de vrees uitgesproken met betrekking tot de verkeersveiligheid.

De projectontwikkelaar legt nu een plan voor waar op geen enkele wijze rekening is gehouden met de wens van omwonenden. Er is dus dan ook geen draagvlak voor deze ontwikkeling in de wijk.

Beantwoording

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.

Daarnaast is in kwestie het voorontwerpbestemmingsplan, ondanks het feit dat dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht is, onderworpen aan inspraak.

Dat een en ander niet tot gevolg heeft dat aan alle wensen van deze groep belanghebbenden tegemoet is gekomen en dat daarmee geen sprake is van draagvlak bij sommigen belanghebbenden is weliswaar een feit maar betekent naar het oordeel van de gemeente Nunenen niet dat geen sprake is van een weloverwogen afweging en een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9.2 Advies vanuit externe deskundigen

Er is geen rekening gehouden met het advies van externe deskundigen om één hooguit twee woningen toe te staan. Bovendien heeft het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK) tot drie maal toe het plan afgekeurd.

Beantwoording

Met betrekking tot het in 2006 door een externe adviseur uitgebracht advies -waar reclamant op doelt- 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.

In de periode vanaf 2007 zijn overigens ook nog andere plannen ter tafel gekomen -met een intensievere vorm van bebouwing- die in beginsel als stedenbouwkundig denkbaar werden beschouwd. Dergelijke adviezen hebben echter 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

De met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling is door het college van Burgemeester en wethouders 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.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van het planvoornemen heeft het college van Burgemeester en wethouders 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 planvoornemen.

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.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9.3 Bebouwingsdichtheid

De bebouwingsmogelijkheden die op basis van het ontwerpbestemmingsplan worden geboden passen in het geheel niet in de wijk en dient in ieder geval beperkt te worden tot één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Daarnaast dient het totaal aantal woningen op het perceel beperkt te blijven tot maximaal drie woningen.

Beantwoording

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 bevonden door het TRK en daarna vastgelegd in het bestemmingsplan. De conclusie vanuit de gemeente Nuenen is derhalve dat het planvoornemen in stedenbouwkundig opzicht acceptabel en passend is in de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.9.4 Handhaving oorspronkelijke bestemming

Het door de gemeente Nuenen als openbaar groen aangekocht perceel is verkocht aan de huidige eigenaar met de garantie dat de oorspronkelijke bestemming zou blijven bestaan.

Beantwoording

Reclamant 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.

Bovendien is de bestemming van het perceel in het bestemmingsplan Nuenen-Zuid 2007 ook al gewijzigd in de bestemming 'woondoeleinden'. Vorenstaande betekent dat bij de beoordeling van de nu gevraagde ontwikkeling geen rekening hoeft te worden gehouden met beperkende voorwaarden vanuit het verleden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.