

**NOTA VAN ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'NUENEN-NOORDWEST, HERZIENING JOHAN
FRISO STRAAT ONGENUMMERD'**

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Nuenen-Noordwest, herziening Johan Frisostraat ongenummerd te Nuenen”.

Tervisielegging

Het ontwerp heeft met ingang van 10 februari 2023 tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men een zienswijze indienen. Op 23 maart 2023 heeft Weebers Vastgoed Advocaten, namens [REDACTED] wonende aan de Johan Frisostraat 2 te Nuenen een pro-forma zienswijze ingediend. Op 18 april 2023 is deze zienswijze nader aangevuld.

Deel I van deze nota bestaat uit de inleiding.

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

- In de eerste kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze, gesorteerd per hoofdonderwerp/hoofdthema. Om deelonderwerpen te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen. Deze kolom heeft de titel ‘Verkorte weergave zienwijze per onderwerp’.
- In de tweede kolom per deelonderwerp de reactie van de gemeente. Deze kolom heeft de titel ‘Reactie van de gemeente’.
- In de derde kolom is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven. Deze kolom heeft de titel ‘Conclusie’.
- Wanneer in de derde kolom het volgende teken is opgenomen: ‘-’ heeft deze zienswijze geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze is in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

II ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van de gemeente	Conclusie
1. Stedenbouwkundige inpassing/gemeentelijk beleid		
a. De toevoeging van een extra vrijstaande woning ter plaatse leidt tot een verdere verdichting waarmee afbreuk wordt gedaan aan de ruime opzet en structuur van de wijk.	Medio 2010 heeft naar aanleiding van bouwinitiatieven in de omgeving Mauritsgaarde een stedenbouwkundige verkenning plaatsgevonden teneinde in beeld te brengen in hoeverre er ontwikkelingspotentieel zou kunnen ontstaan voor de toevoeging van woningen. Op basis van die verkenning zijn een aantal randvoorwaarden opgesteld die zijn vertaald in een verkavelingstaal (zie bijlage). Daarbij zijn, rekening houdend met de bestaande stedenbouwkundige inrichting van het gebied, uitspraken gedaan over de minimale verkavelingsoppervlakte, afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, en maximale bouwlijn voor en achter. Het door initiatiefnemer medio 2020 ingediende verzoek is hieraan getoetst. Omdat bij dat verzoek aan bedoelde voorwaarden werd voldaan en er ook geen sprake was/is van andere (veranderde) stedenbouwkundige inzichten heeft de gemeente positief besloten op dat verzoek en is daarna e.e.a. door/namens initiatiefnemer verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.	Geen aanpassing bestemmingsplan.
b. In de door de gemeente vastgestelde omgevingsvisie is bepaald dat voor de toevoeging van woningen eerst gekeken moet worden naar herstructurering	In de omgevingsvisie van de gemeente is inderdaad benoemd dat voor de toevoeging van woningen eerst moet worden gekeken naar herstructurering van (losse)	Geen aanpassing bestemmingsplan.

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van de gemeente	Conclusie
van (losse) bedrijfspanden, winkelpanden en andere vrijkomende bebouwing voordat inbreidingslocaties in beeld komen. In kwestie is daar niet naar gekeken en is om die reden sprake van onzorgvuldig ruimtegebruik.	bedrijfspanden, winkelpanden en andere vrijkomende bebouwing voordat inbreidingslocaties in beeld komen. Rekening houdend met de omvang van de gemeentelijke woningbouwopgave zijn de (mogelijk) beschikbare herstructureringslocaties echter ontoereikend en op korte termijn veelal ook niet beschikbaar zodat we daarnaast ook potentiële inbreidingslocaties nodig hebben om de woningbouwopgave in te vullen. Om die reden is ook onderhavige locatie in beeld gekomen en op ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld.	
c. Met de beoogde bebouwing wordt onvoldoende afstand tot het perceel van cliënten aangehouden. In combinatie met toegestane bouwhoogte leidt dat tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten.	Zoals hiervoor onder a. al is aangegeven is bij de bepaling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden nadrukkelijk beschouwd wat in dit deel van de wijk in ruimtelijke zin verantwoord is. Daarbij is qua kavelmaatvoering, maatvoering voor toe te stane bebouwing, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en situering van de voorgevelrooilijn ook aangesloten op hetgeen voor de bestaande kavels/woningen in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.	Geen aanpassing bestemmingsplan.
d. De bouw van een vrijstaande woning past niet binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma 2020–2030.	Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen al wordt vermeld is de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte woning niet specifiek doelgroepgericht. Inbreiden binnen bestaande kernen past echter wel binnen de ruimtelijke strategie van de gemeente. Verder zal rekening gehouden worden met eisen van duurzaamheid. Dat betekent dat voorziene ontwikkeling wel degelijk in lijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is.	Geen aanpassing bestemmingsplan.

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van de gemeente	Conclusie
2. Aantasting woongenot/privacy		
a. De bouw van een woning op een dermate geringe afstand van de perceelsgrens met cliënten levert een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en vermindering van zonlicht op.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een schaduwstudie uitgevoerd. De conclusie die in die studie wordt getrokken is dat wordt voldaan aan de geldende (lichte TNO) norm. Er is geen sprake van een nadelig effect wat leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het minimale aantal bezonningsuren is middels dit onderzoek gewaarborgd. Betreffende studie is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.	Schaduwstudie is aan plan toegevoegd.
3. Onjuiste/onvolledige onderzoeken		
a. In de stikstofberekening is ten onrechte geen rekening gehouden met de sloop van de bestaande bouwwerken.	Het klopt dat in de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde aeries-berekening de uitvoeringsfase niet is meegenomen. Inmiddels is de aeries-berekening daarop aangepast en als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. De conclusie zoals die eerder werd getrokken is overigens niet anders geworden.	Aangepaste aeries-berekening is bij het plan gevoegd.
b. De in de plantoelichting opgenomen conclusie dat ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming nauwelijks gevolgen zijn te verwachten is niet (met onderzoek) onderbouwd. Daarnaast is ook geen inzicht gegeven over groen dat als gevolg van de bouw verdwijnt.	In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is een kaartbeeld opgenomen waarop is aangegeven welke bebouwing wordt gesloopt en welke beplanting wordt gekapt.	Toelichting van het plan is aangevuld met kaartbeeld.
c. Door de voorziene toename van verharding, en wetende dat dit deel van de Mauritsgaarde en de Kapperdoesweg zijn gelegen op het laagste deel van de wijk, bestaat de vrees dat hemelwater niet	Uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkeling is dat het hemelwater op eigen terrein wordt geborgen hetgeen ook betekent dat geen water van het perceel hoeft te worden afgevoerd. Indien in extreme situaties wel afvoer noodzakelijk is zal dat geschieden op de waterpartij langs de	Geen aanpassing bestemmingsplan.

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van de gemeente	Conclusie
makkelijk kan worden afgevoerd. In/bij het plan wordt hierover onvoldoende inzicht gegeven.	Kapperdoesweg en de daarop aangesloten waterpartijen die daarvoor ook voldoende bergingscapaciteit hebben.	
d. Ondanks het feit dat de Mauritsgaarde een 30 km-weg is dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst te worden of aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Een onderzoek naar geluid ontbreekt zodat niet kan worden vastgesteld dat aan die normen wordt voldaan.	Het klopt dat op voorhand niet vaststaat of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Bij een 30 km/uur weg hoeft echter geen procedure te worden gevoerd om een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde op te leggen en is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dus niet relevant. Wel dient op grond van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op dit onderdeel. In het gemeentelijke hogere grenswaardebeleid is hierover vastgelegd dat bij het realiseren van een nieuwe woning binnen de bebouwde kom een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB aanvaardbaar is. Hierbij is wel de kanttekening dat het binnenniveau van 33 dB uit het Bouwbesluit dient te worden behaald en moeten hierdoor ten tijde van de bouw van de woning wellicht gevelmaatregelen worden doorgevoerd. Aangezien een standaard gevelwering van een woning minimaal 20 dB reduceert zal met een belasting van maximaal 50 dB zoals in onderhavige casus aan de eisen van het Bouwbesluit worden voldaan en stellen wij ons op het standpunt dat er sprake is/zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Geen aanpassing bestemmingsplan.
4. Geen/onjuiste omgevingsdialoog		
a. De omgevingsdialoog waar in de plantoelichting naar wordt verwezen had betrekking op een eerder plan (met minder impact op het perceel van cliënten) dat	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben nog een tweetal gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indiener(s) van de zienswijze. Alhoewel	Plantoelichting is aangevuld.

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van de gemeente	Conclusie
inmiddels niet meer aan de orde is. Daarmee is sprake van een onjuiste/onvolledige omgevingsdialoog.	die gesprekken in goede harmonie hebben plaatsgevonden heeft dat niet geleid tot andere inzichten met betrekking tot de ingediende zienswijze. De resultaten van dit overleg zijn meegenomen in/bij het vast te stellen bestemmingsplan.	
b. Omgevingsdialoog dient volwaardig plaats te vinden in het traject van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan en kan niet worden doorgeschoven naar fase van omgevingsvergunning.	Van een (wettelijke) verplichting tot het houden van een omgevingsdialoog is op basis van huidige wetgeving geen sprake. Door de gemeente wordt dat wel nadrukkelijk gestimuleerd en is dat in dit geval ook bij initiatiefnemer neergelegd. De wijze waarop die omgevingsdialoog wordt gevoerd en in hoeverre met de wensen van omwonenden/belanghebbenden rekening is gehouden is echter niet voorgeschreven.	Geen aanpassing bestemmingsplan.
c. Omdat initiatiefnemer lid is van de gemeenteraad wordt gevreesd voor vriendjespolitiek en belangenverstrengeling.	Zoals hiervoor al is aangegeven is er, naar aanleiding van eerdere initiatieven in de omgeving en, voordat door initiatiefnemer een verzoek bij de gemeente is ingediend, een stedenbouwkundige afweging gemaakt over de wenselijkheid van het toevoegen van woningen in dit deel van de wijk. Het verzoek van initiatiefnemer is daaraan getoetst waarbij is gebleken dat aan die voorwaarden werd voldaan. Van vriendjespolitiek en/of belangenverstrengeling waar, overigens zonder enige motivering, voor wordt gevreesd is dan ook geen sprake.	Geen aanpassing bestemmingsplan.