

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“PASTOOR
ALDENHUIJSENSTRAAT 7-11”**

GEMEENTE NUENEN

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11, Nuenen”.

Tervisielegging

Het ontwerp heeft met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men een zienswijze indienen.

Deel I van deze nota bestaat uit de inleiding.

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

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

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

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

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, of de naam van de instantie die de zienswijze heeft ingediend
1	Pastoor Aldenhuijsenstraat 5 Nuenen
2	Pastoor Aldenhuijsenstraat 12 en 14 Nuenen

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Nummers bijbehorende bij de zienswijze	Reactie van de gemeente	Conclusie
1. Participatieproces			
a. Gedurende de omgevingsdialoog is geen inspraak van omwonenden geweest. Initiatiefnemer heeft de omwonenden alleen geïnformeerd over de plannen.	2	In paragraaf 6.2 van het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Aldenhuijsenstraat 7-11, Nuenen' wordt aangegeven hoe overleg heeft plaatsgevonden met de omgeving. Op 4 oktober 2023 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Voor deze omgevingsdialoog waren de (direct) omwonenden uitgenodigd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in de bijlage van het onderhavig plan. Initiatiefnemer heeft gedurende de omgevingsdialoog zijn plannen gepresenteerd. Omwonenden hebben hierop kunnen reageren. Hoe met de inspraakreacties is omgegaan, is te vinden in het verslag. Participatie is primair de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer. De gemeente verzoekt initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de omwonenden en overige belanghebbenden om hen op de hoogte te brengen van de plannen en de gelegenheid te geven hierop een reactie te geven. Deze werkwijze kan helpen om onderling begrip en draagvlak te creëren maar hoeft niet tot dit resultaat te leiden. De initiatiefnemer heeft een keuze om opmerkingen of suggesties vanuit de omgevingsdialoog over te nemen in het plan. Dit is geen verplichting. De gemeente beoordeelt uiteindelijk op basis van de toelichting en onderliggende onderzoeken of het plan wenselijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In dit soort processen kan helaas niet iedereen volledig tevreden gesteld worden.	-

		Geconstateerd is dat initiatiefnemer de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft uitgevoerd en het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het centrum van het stedelijk gebied wordt de beoogde ontwikkeling als een normale ontwikkeling beschouwd.	
b. Punten die indieners graag gewijzigd zien zijn als volgt: <i>Punt 1</i> Het plangebied grenst grotendeels aan de meer laags bebouwing aan de overzijde met aan de oostzijde. Volgens indieners is het logisch dat het plan een verbinding maakt met die bestaande bebouwing en in de samenhang een open toegangspoort vormt naar het bestaande karakteristieke steegje. <i>Punt 2</i> Indieners zijn van mening dat het meer dan logisch is om de huidige organisch gegroeide rooilijn door te trekken. <i>Punt 3</i> In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een groene inrichting van het openbaar gebied.	2	Initiatiefnemer is vanuit de gemeente en Team Ruimtelijke Kwaliteit verbonden aan beeldkwaliteitseisen die gesteld worden aan het plan. Hierdoor kan initiatiefnemer niet volledig aan de wensen van de indieners van de zienswijze voldoen. Onderstaand wordt een reactie gegeven op de punten van de indieners van de zienswijze: <i>Punt 1:</i> De linker bebouwing aan de Pastoor Aldenhuisenstraat bestaat uit bebouwing van één bouwlaag met kap. Op deze wijze wordt een goede aansluiting gezocht bij de aangrenzende bebouwing aan de zijde van het plangebied. De bebouwing aan de Vincent van Goghstraat is hoger van aard. Het gaat hier om bebouwing van drie bouwlagen. Voor de nieuwbouw aan die zijde van het plangebied is met die reden gekozen voor bebouwing bestaande uit drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Team Ruimtelijke Kwaliteit heeft geoordeeld dat op deze wijze aansluiting wordt gezocht op de bebouwing aan de Pastoor Aldenhuisenstraat en Vincent van Goghstraat. De gemeente is van oordeel dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt de meest gewenste uitwerking is. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is een uitgebreide onderbouwing gegeven aan de gestelde randvoorwaarden. <i>Punt 2</i> Vanuit Team Ruimtelijke Kwaliteit is geadviseerd om de rooilijn van de nieuwe woningen aan de Pastoor Aldenhuisenstraat aan het wegprofiel aan te sluiten	-

		(dus niet in een rechte rooilijn van de bestaande woningen). De Pastoor van Aldenhuijsenstraat is een straatje met verspringende rooilijnen en voortuinen. De gemeente is van oordeel dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt de gevels van de nieuwe bebouwing en de terloopse karakteristiek daarmee aanvult en versterkt. Hierdoor is besloten om de rooilijn aan te laten sluiten aan het wegprofiel en zal daarmee een ruimtelijke kwaliteitsimpuls opleveren. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting is een uitgebreide onderbouwing gegeven aan de gestelde randvoorwaarden. <i>Punt 3:</i> De feitelijke inrichting van het openbaar gebied maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. De gemeente hecht waarde aan een groene inrichting van het plangebied. In de verbeelding van het onderhavig plan zijn groene bestemmingen opgenomen. Hoe deze bestemming aan beplanting wordt ingericht wordt later bij de vergunningfase uitgewerkt. Het inrichtingsplan (met groene inrichting) wordt dan uitgewerkt. Deze wordt vervolgens beoordeeld door de Advies commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Team Ruimtelijke Kwaliteit). De vergadering van de Advies commissie Omgevingskwaliteit is openbaar. De indiener van de zienswijze mag de vergadering dus bijwonen. De gemeente zal de indiener van de zienswijzen per brief informeren als een vergaderdatum is vastgesteld waarin het inrichtingsplan behandeld zal worden.	
2. Uitzicht, privacy en geluid			
a. Indieners hun uitzicht wordt aangetast. Het bestemmingsplan 'Nuenen Centrum 2012' gaat uit van een bouwhoogte van hoofdgebouwen van twee	1	In de huidige situatie zijn twee vrijstaande woningen en een loods aanwezig. In de voormalige loods zat de HUBO gevestigd. De bebouwing is vervallen en vormen een lelijk aanzicht ten aanzien van het straatbeeld. De invulling met woningbouw en woon-	-

bouwlagen en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag volgens dit plan niet meer dan 6,5 meter bedragen. Met het onderhavig plan wordt een bouwhoogte van 11 meter mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt het bouwvlak vlak voor de perceelgrens van indiener geplaatst.		zorgcomplex zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. De maximale bouwhoogte in het onderhavig plan bedraagt 11 meter. In een inbreidingslocatie van het centrum van het stedelijk gebied wordt de bouwhoogte als een normale ontwikkeling beschouwd. Ten aanzien van de zij liggende perceelgrenzen wordt een minimale afstand van 3 meter gehanteerd. In het huidige bestemmingsplan 'Nuenen Centrum 2012' kan de bebouwing planologisch gezien dicht bij de perceelgrens van de indiener van de zienswijze staan. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een planologische verbetering ten opzichte van de oude situatie. Enig verlies aan uitzicht en privacy is niet altijd te voorkomen. In dit geval wordt geconcludeerd dat de privacy en uitzicht van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht.	
b. De privacy van indieners zullen worden aangetast.	1, 2	Zie beantwoording 2a.	-
3. Bezoning			
a. Door het (bouw)plan zullen de zonnepanelen van indieners een lagere energieopbrengst hebben.	1	Initiatiefnemer heeft een bezonningstudie uitgevoerd. De bezonningstudie zal toegevoegd worden aan het onderhavig plan, waarbij een onderbouwing wordt gegeven in de plantoelichting. Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning/lichtinval. Hierbij worden de TNO-normen gehanteerd. De TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm: - De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.	In de plantoelichting wordt een extra paragraaf toegevoegd waarbij de bezonningstudie onderbouwd wordt. De bezonningstudie zal opgenomen worden als bijlage in de plantoelichting.

		- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Uit de overlegde bezonningstudie is gebleken dat aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet ongebruikelijk dat voor woningen die in een stedelijk omgeving liggen de lichte TNO-norm wordt gehanteerd. In het kader van de planvorming is enkel relevant tot in hoeverre de woningen in de omgeving een onaanvaardbare afname van bezonning op hun woning hebben die afkomstig is van de bebouwing en of daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De opbrengt van zonnepanelen is geen afwegingsgrond. Gezien voldaan wordt aan de lichte TNO-norm gaat de gemeente ervanuit dat geen onaanvaardbare situatie zal bestaan ten aanzien van de opbrengt van zonnepanelen en enige afbreuk binnen het normaal maatschappelijk risico zal vallen.	
b. Er zal een bezonningstudie uitgevoerd moeten worden om te bepalen welke effecten het plan heeft op het perceel van indieners.	1	Zie beantwoording 3b.	-
4. Positionering gebouwen			
a. Bij de beoogde ontwikkeling worden de woningen (blok 1 en 2) verder naar voren gerealiseerd dan de bestaande woningen. De woning van de indiener komt hierdoor ver naar achteren te liggen, waardoor zij zich	1	De rooijlijn van de nieuwe woningen aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat zullen aansluiten aan het wegprofiel. Het linker bouwvlak (blok 1) aan de Pastoor Aldenhuijsenstraat sluit aan op gevellijn van de woning van de indiener van de zienswijze. De gevellijn loopt vervolgens parallel naar de Vincent van Goghstraat. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt dienen de gevels van de nieuwe bebouwing de terloopse	-

ingeklemd voelen tussen te bebouwing.		karakteristiek aan te vullen en te versterken. Hierdoor is besloten om de rooilijn aan te laten sluiten aan het wegprofiel en zal daarmee een ruimtelijke kwaliteitsimpuls opleveren. Met de aangehouden afstand tussen de bestaande woning en het situeren van het linker bouwvlak (blok 1) in de voorgevelrooilijn van die bestaande woning is naar het oordeel van de gemeente sprake van een verantwoorde ruimtelijke invulling.	
b. Kostbaar groen wordt aangetast nu de woningen (blok 1 en 2) naar voren zijn geplaatst. Ook zal door het (bouw)plan in zijn geheel groen teniet gaan.	2	In het huidige bestemmingsplan 'Nuenen Centrum 2012' is binnen het plangebied geen groene bestemming opgenomen. Het groen in de tuinen hebben voor de gemeente geen beschermde status. Op het gebied van flora- en fauna zal met het onderhavig plan een planologische verbetering plaatsvinden (zie beantwoording 1b punt 3). (De gemeente zal overigens ook deze indiener van de zienswijzen per brief informeren als een vergaderdatum is vastgesteld waarin het inrichtingsplan (met groene inrichting) behandeld zal worden.)	-
c. Door de ligging van de van de beoogde woningen (blok 1 en 2) is er geen zicht. Dit zal een afbreuk doen aan de verkeersveiligheid.	2	Het (bouw)plan is getoetst aan de CROW ASVV2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) en acceptabel gevonden. De gemeente heeft het (bouw)plan beoordeeld en verwacht geen onveilige verkeerssituaties. Mocht na realisatie van het (bouw)plan blijken dat zich onveilige verkeerssituaties voordoen, dan is het mogelijk om verkeersbeperkende maatregelen te treffen.	
5. Verkeer			
a. De verkeergeneratie is onjuist berekend. In de CROW publicatie 381 zal gezocht moeten worden naar een vergelijkbare functie van verpleeg-/verzorgingstehuis.	1	Het is juist dat naar een vergelijkbare functie van verpleeg-/verzorgingstehuis gezocht moet worden in de CROW publicatie 321. De CROW geeft voor de functie van verpleeg-/verzorgingstehuis geen richtlijn voor de verkeersgeneratie. De gemeente heeft samen met initiatiefnemer een onderbouwde aannname gedaan van 1,6 mvt per kamer per etmaal. Uitgaande van één	-

		bezoeker per twee dagen per kamer en één personeelslid per drie kamers geldt een norm van 1,6 verkeersbewegingen per kamer per etmaal.	
b. Voor de verkeersgeneratie is het indieners onduidelijk waarom berekend is met een gemiddeld mtv/etmaal en niet voor de maximale mtv/etmaal.	1	De gemeente verwacht voor deze locatie geen bovengemiddelde - en ondergemiddelde verkeersgeneratie. Het onderhavig plan betreft een standaard ontwikkeling, waarbij geen bijzondere afwijkingen in pandig te zien zijn. Voor een standaard ontwikkeling hanteert de gemeente een gemiddelde normering. Hierdoor is gekozen voor de gemiddelde verkeersgeneratie.	-
c. Bij de beoogde ontwikkeling worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. De berekening voor de parkeervraag is voor indieners niet inzichtelijk. Indieners vrezen voor parkeeroverlast.	1	De gemeente deelt het standpunt dat de parkeervraag onvoldoende is onderbouwd. De parkeerbalans zal daarom nader gemotiveerd worden. Op basis van de CROW (publicatie 381) blijkt dat een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen is. In het onderhavig plan worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. De veronderstelling dat er parkeeroverlast ontstaat als gevolg van te weinig parkeerplaatsen deelt de gemeente daarom niet. Er zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd waardoor er geen parkeeroverlast in het plangebied is te verwachten.	In de plantoelichting wordt paragraaf 2.3 ten aanzien van de parkeerbalans nader onderbouwd.
d. Met de komst van de woningen wordt de druk op de bestaande openbare parkeermogelijkheden te hoog.	2	De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost, waardoor er geen nadelige gevolgen voor de omgeving zullen zijn. De parkeerplaatsen worden openbaar toegankelijk gemaakt waardoor de totale parkeerdruk in de omgeving zal afnemen.	-
e. Bij het te realiseren smalle steegje zullen zich voetgangers, (motor)fietsen en auto's zich mengen. Dit levert gevaarlijke situaties op.	2	De beschikbare breedte voldoet ruimschoot aan de CROW ASVV2021 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). De ambtelijke verkeersdeskundige heeft het (bouw)plan beoordeeld en verwacht geen onveilige verkeerssituaties. Mocht na realisatie van het (bouw)plan blijken dat zich onveilige verkeerssituaties voordoen, dan is het mogelijk om verkeersbeperkende maatregelen te treffen.	-

6. Houdbaarheidstermijn onderzoeken			
a. Het verkennend bodemonderzoek dateert uit 19 mei 2017. De houdbaarheidstermijn van twee jaar is verstreken.	1	De houdbaarheidstermijn van een bodemonderzoek is niet wettelijk vastgesteld. De gemeente hanteert echter een houdbaarheidsduur van vijf jaar en deelt daarmee het standpunt dat het verkennend bodemonderzoek geactualiseerd moet worden. Initiatiefnemer heeft een geactualiseerd verkennend bodemonderzoek aangeleverd. Deze is door de ambtelijke adviseur milieu beoordeeld en akkoord bevonden. Uit het onderzoek blijkt dat verschillende type asbest in de bodem zijn aangetroffen. Conform de NEN5707 is een nader onderzoek voor de ruimtelijke procedure niet nodig. In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden welke toeziet op het saneren van de bodem en het verwijderen van bodemverontreinigingen met asbest.	In de plantoelichting wordt paragraaf 4.5 nader onderbouwd met het geactualiseerde verkennend bodemonderzoek. De geactualiseerde rapportage zal opgenomen worden als bijlage in de plantoelichting. Daarnaast wordt artikel 11.5 als voorwaardelijke verplichting voor de bodem toegevoegd aan de planregels.
7. Planschade			
a. Indieners menen waardevermindering van hun woning te hebben.	1	Wanneer indiener van mening is dat de aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.	-
8. Overige aspecten			
a. Een woon- en zorgcomplex past niet bij het dorpse karakter van de Pastoor van Aldenhuijsenstraat. Dit geldt ook voor de bouwmaten.	1	De gemeente Nuenen heeft als ambitie om ouderen in het dorp te behouden. Het is daarbij juist wenselijk dat een woon- en zorgcomplex centraal is gelegen. Hierdoor kunnen ouderen gemakkelijk gebruik maken van de nabije voorzieningen en functies.	-
b. Indieners vrezen voor een toename van geluid/onrust als gevolg van de toename van woningen.	1	Het is uiteraard niet de bedoeling dat de huidige bewoners in de omgeving onevenredige hinder ondervinden van het onderhavig plan. In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is getoetst of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De invloed van het plan ten opzichte van de	-

		omgeving is hierbij beoordeeld. Uit de toets is gebleken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat geen sprake is van onevenredige hinder.	
--	--	--	--