

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN  
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
“VINKENHOFJES NUENEN”**

**GEMEENTE NUENEN**

# I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Vinkenhofjes Nuenen”.

## Tervisielegging

Het ontwerp heeft met ingang van 7 december 2023 tot en met 17 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.

Deel IV van deze nota bestaat uit de ambtshalve wijzigingen.

## 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   | <p>De zienswijze mede ondertekende door meerdere bewoners, waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 6 adressen binnen het plangebied zelf;</li><li>- 10 adressen direct grenzend aan het plangebied (Lyndakkers, Vinkenlaan en Brouwersveld);</li><li>- 35 adressen niet direct grenzend aan het plangebied (Sleedoorlaan, Pijlkruidhof, Lyndakkers, Mantelmeeuwlaan en Leisterbesstraat).</li><li>- 1 adres valt niet binnen het plangebied, en valt ook niet in de categorie direct of niet direct grenzend aan plangebied;</li></ul> |
| 2   | Bogardeind 113 Geldrop                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### III ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                             | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Conclusie                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Strijdigheid met gemeentelijk beleid</b>                                         |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |
| a. Het aantal bouwlagen is in strijd met de kaders uit de structuurvisie 'Nuenen Zuid' | 1                                      | <p>De structuurvisie 'Nuenen Zuid' is op 25 april 2019 vastgesteld. In de structuurvisie 'Nuenen Zuid' staat beschreven dat de maximale bouwhoogte in het gebied 2 lagen is met een kap of 3 bouwlagen met de uitzondering van het gebied van de Vinkenhofjes. Daar zijn accenten tot 4 bouwlagen mogelijk. Met de beoogde ontwikkeling worden 137 nieuwe sociale huurappartementen in 3 bouwlagen met accenten tot 5 bouwlagen gerealiseerd (1 bouwlaag meer dan de structuurvisie). De beoogde ontwikkeling wijkt daarmee (beperkt) af van het bepaalde in de structuurvisie Nuenen Zuid.</p> <p>De afgelopen jaren hecht de gemeente Nuenen steeds meer waarde om betaalbare woningen voor starters en senioren beschikbaar te krijgen. Uit het rapport van 'Companen' over het programma wonen 2020-2030 van de gemeente Nuenen blijkt dat een groot tekort is aan sociale woningen. Het streven is 30% sociale woningbouw (huur, koop) voor nieuwe woningen. In de komende 10 jaar moet in totaal 325 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Naast de marktanalyse is de ambitie voor de bouw van sociale woningen neergelegd in de Omgevingsvisie Nuenen. Om de productie omhoog te krijgen is hoger bouwen noodzakelijk. Op deze manier worden meer sociale huurwoningen gerealiseerd.</p> <p>Op 30 september 2021 is de Omgevingsvisie Nuenen vastgesteld. In de Omgevingsvisie is bepaald dat Nuenen</p> | <i>Plantoelichting aanpassen, in die zin aan paragraaf 3.5 de opbouw en argumentatie wordt toegevoegd zoals omschreven bij de reactie van de gemeente.</i> |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Conclusie |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                            |                                        | <p>streeft naar een hoogwaardige woon- en leefomgeving. Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waardevolle groenstructuren worden beschermd. Het groen in de kernen van Nuenen wordt versterkt. Hierbij gaat het niet alleen om de kwantiteit, maar vooral ook om verbetering van de kwaliteit van het groen, zoals de gebruiksmogelijkheden en de biodiversiteit.</li> <li>• Er wordt ingezet op de voorkeursvolgorde van transformatie, inbreiding en uitbreiding om woningen toe te kunnen voegen met behoud van het groene en dorpse karakter;</li> <li>• We zetten in op het toevoegen van woningen die iets 'toevoegen' voor de maatschappij; ander soort woningen tegen een andere prijs. Niet meer van hetzelfde toevoegen. De nadruk ligt op de ontwikkeling van relatief kleine levensloopbestendige woningen zoals appartementen, waarmee zowel ouderen als jongeren geholpen zijn. Ook mengvormen (jong en oud, regulier en zorg) worden gestimuleerd.</li> </ul> <p>In de Omgevingsvisie is verder bepaald dat het toevoegen van woningen kan betekenen dat we dichter en hoger moeten bouwen. Randvoorwaarde hierbij is dat het niet ten koste mag gaan van het dorpse karakter (zie pagina 45 Omgevingsvisie Nuenen).</p> <p>Door het toestaan van 5 bouwlagen kunnen meer woningen worden gerealiseerd op dezelfde grondoppervlakte. De binnen het plangebied beschikbare ruimte wordt zo efficiënt ingevuld, waarbij ook voldoende ruimte behouden blijft voor het groen en parkeren. Met de realisatie van extra woningen wordt verder tegemoet gekomen aan de toenemende woningnood en de gemeentelijke prestatieafspraken met betrekking tot sociale huur.</p> |           |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Conclusie |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                            |                                        | <p>De vervangende nieuwbouw resulteert in 3 compacte woongebouwen met een totale bouwkundige footprint die 480 m2 minder groot is dan in de huidige situatie. Daarmee ontstaat meer ruimte voor groen en parkeren. De woongebouwen verbijzonderen zich door hun typologie (appartementen) van hun omgeving die wordt gedomineerd door grondgebonden woningen van 2 lagen plus kap.</p> <p>De appartementengebouwen kennen een getrapte opbouw in zowel de hoogte als in de langgevel dat zorgt voor afwisseling en geleding van de bouwmassa. Aan de Vinkenlaan wordt de nieuwbouw drie lagen hoog waarmee in hoogte aansluiting wordt gezocht met de noklijn van de tegenover gelegen grondgebonden woningen. Aan de parkzijde (richting Lyndakkers), waar de gebouwen vrij in het groen en op geruime afstand van belendende bebouwing staan, zijn de woongebouwen vijf lagen hoog. De bovenzijde van de woongebouwen vallen daarmee ruim onder de toppen van de volwassen bomen. Het naastgelegen Jo van Dijkhof bestaat eveneens uit gestapelde bouw en is vier lagen hoog met een hoekaccent in vijf lagen grenzend aan de planlocatie. Om die reden is het meest zuidelijke gebouw getrapt uitgevoerd van vier naar vijf bouwlagen. Aan de zuidzijde van het plan komt de nieuwbouw op bijna twee keer zo grote afstand van de grondgebonden woningen aan de Mantelmeeuwlaan, en Brouwersveld ten opzichte van de te slopen bebouwing. Hiertussen komt een parkeercoffer en de groenstructuur wordt verstevigd. Al met al voldoet de beoogde ontwikkeling aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is van recenter datum dan de structuurvisie 'Nuenen zuid'. Daarnaast is in de Omgevingsvisie opgenomen dat bij strijd</p> |           |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Conclusie |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                            |                                        | <p>tussen de Omgevingsvisie en eerder vastgesteld beleid, de Omgevingsvisie voor gaat.</p> <p>De gemeente is verder bezig met de ontwikkeling van de Bouwgids van Nuenen. Met de Bouwgids wil de gemeente Nuenen de bouwopgave aangrijpen om de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende kernen te versterken. De bouwgids is bedoeld als instrument om initiatiefnemers te stimuleren en inspireren om het dorp nog mooier te maken. In de Bouwgids zijn algemene richtlijnen en richtlijnen voor verschillende gebiedstypen opgenomen.</p> <p>In de algemene richtlijnen is over bouwhoogte het volgende opgenomen: de maximale bouwhoogte van een gebouw hangt samen met de bouwhoogte in de omgeving, de afstand tot andere gebouwen en de maat van de bomen. Wanneer je bouwt op afstand van bestaande bebouwing, kan de bebouwing iets hoger zijn. Ook als je bouwt naast of achter grote bomen heeft een grotere bouwhoogte minder impact.</p> <p>Het appartementengebouw kent, zoals eerder vermeld, een getrapte opbouw waarbij het laagste deel aansluit bij de nokhoogte van de belendende woningen aan de Vinkenlaan. Het hogere bouwdeel staat in het groen op geruime afstand van de belendende bebouwing. De bovenzijde van de woongebouwen vallen ruim onder de toppen van de volwassen bomen. Gelet hierop wordt voldaan aan de algemene richtlijn over bouwhoogte.</p> <p>Het plangebied valt binnen het gebiedstype woonverkavelingen zoals opgenomen in de Bouwgids. Bij de richtlijnen voor woonverkavelingen staat, onder andere, dat hogere gebouwen tot 4 of 5 bouwlagen in principe niet aan de orde zijn. In enkele gevallen zijn deze afweegbaar op basis</p> |           |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                                                                                                                                 | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Conclusie |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                                                                                            |                                        | van juiste ruimtelijke motivatie. Zoals bij de transformatie van een voorzieningenlocatie, of een vrijkomende locatie waarbij er tussen de bouwblokken veel ruimte is voor groen. In onderhavig geval is er sprake van een drietal bouwblokken met veel ruimte voor groen. Ook wordt voorzien in een goede ruimtelijke inpassing. Zie hiervoor het eerder geschrevene over de getrapte bouw en de relatie met de omgeving. Niet onbelangrijk is verder dat door de hogere bouw meer woningen gerealiseerd kunnen worden in een woningtype waar veel behoefte aan is en die in de omgeving weinig voorkomt. Hiermee wordt voldaan aan een van de andere richtlijnen voor woonverkavelingen (zie richtlijn woningtypologie).                                                                                             |           |
| b. Door de bouw van 5 bouwlagen wordt het dorps karakter teniet gedaan. Dit staat haaks met de Omgevingsvisie Nuenen.                                                                      |                                        | Zie het geschrevene bij onderdeel a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -         |
| c. Door de bouw van 5 bouwlagen wordt een inkijk gegeven aan de tuinen van de (direct) omwonenden. Het woongenot wordt daarmee tenietgedaan. Dit staat haaks met de Omgevingsvisie Nuenen. |                                        | Bij de huidige situatie bevinden zich 67 woningen in 5 woongebouwen bestaande uit 2 bouwlagen. Enkele bewoners aan de Vinkelaan kijken tegen de kop van het bestaande gebouw met twee bouwlagen. In de toekomstige situatie wordt de nieuwbouw aan de Vinkelaan 3 lagen hoog waarmee in hoogte aansluiting wordt gezocht met de noklijn van de tegenover gelegen grondgebonden woningen. Aan de parkzijde (richting Lyndakkers) waar de gebouwen vrij in het groen en op geruime afstand van belendende bebouwing staan zijn de woongebouwen 5 lagen hoog. Aan de zuidzijde van het plan komt de nieuwbouw op bijna twee keer zo grote afstand van de grondgebonden woningen aan de Mantelmeeuwlaan, ten opzichte van de te slopen bebouwing. Hiertussen komt een parkeercoffer en de groenstructuur wordt verstevigd. | -         |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                                                                                                                                    | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Conclusie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                                                                                               |                                        | <p>In de toekomstige situatie hebben de meeste bewoners aan de Vinkenlaan vrij zicht op het park en gaan daarmee ten aanzien van het vrije uitzicht erop vooruit. De afstand tussen de voortuinen van omwonenden aan de Vinkenlaan en de nieuwe appartementen bedraagt minimaal 14,5 meter. De afstand van het appartementengebouw en de (voor)tuinen van de woningen aan de Lyndakkers bedraagt minimaal 45 meter. Daar komt nog bij dat tussen de appartementengebouwen en de woningen aan de Lyndakkers een brede groenstrook aanwezig is.</p> <p>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.</p>           |           |
| <b>2. Participatieproces</b>                                                                                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| a. In het participatieproces is gebleken dat onvoldoende draagvlak is voor het onderhavig plan. Indieners zijn daarbij niet tevreden over de uitkomst en het verloop van de omgevingsdialoog. | 1                                      | <p>Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling alleen mogelijk is als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving is. Het zorgen voor draagvlak is primair de verantwoordelijkheid van de 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. De gemeente beoordeelt uiteindelijk op basis van de toelichting en onderliggende onderzoeken of het plan wenselijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> | -         |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp      | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Conclusie |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                 |                                        | <p>In paragraaf 3.5.2 van het ontwerp bestemmingsplan 'Vinkenhofjes Nuenen' wordt ingegaan op de omgevingsdialoog. initiatiefnemer heeft inspanningen verricht in het participatieproces om zo veel mogelijk draagvlak en consensus te bereiken. In een vroegtijdig stadium (2021) heeft initiatiefnemer een informatieavond gehouden waarvoor een brede kring van omwonenden uitgenodigd waren. Via een vragenlijst en een inloopbijeenkomst is informatie opgehaald om uitgangspunten voor de nieuwbouwontwikkeling te definiëren. Vervolgens zijn verschillende Klankbordsessies georganiseerd, waarbij de voorkeursmodel is bepaald. De omgevingsdialoog heeft van oktober 2021 tot oktober 2022 plaatsgevonden, waarbij initiatiefnemer enkele wijzigingen in het oorspronkelijk plan aangebracht.</p> <p>In dit geval is geconcludeerd dat initiatiefnemer de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft gevoerd. Het plan voldoet daarnaast aan een goede ruimtelijke ordening. In dit soort processen kan niet iedereen volledig tevreden gesteld worden. De gemeente zal op enig moment een algemene belangenafweging moeten maken, waarbij zowel de belangen van omwonenden als de belangen van de volkshuisvestelijke opgave worden gemoeid. Er kunnen op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vastgelegd worden. In redelijkheid kan worden gesteld dat woningbouw van deze omvang op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom niet ongebruikelijk is en de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling wordt daarmee aanvaardbaar geacht.</p> |           |
| <b>3. Doelgroep, woningaantal en woningtype</b> |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Conclusie |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| a. Indieners hebben twijfels over de haalbaarheid van het bewonersprofiel. De beoogde ontwikkeling richt zich voornamelijk op senioren. Senioren zijn in de gemeente Nuenen al voorzien van een eigen koop- of huurwoning en zullen geen gebruik maken van de nieuwe sociale huurappartementen. Het bewonersprofiel wordt door initiatiefnemer vaak aangepast. | 1                                      | In de toelichting van het onderhavig plan staat beschreven dat de sociale huurwoningen primair bedoeld zijn voor de senioren en voor overige één- en tweepersoonshuishoudens. Ten onrechte wordt de veronderstelling gewekt dat het onderhavig plan zich richt op de doelgroep 'senioren'. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd hoe gronden gebruikt en gebouwd mogen worden. In dit geval regelen wij dat sociale huurwoningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. In Nuenen is een groot tekort aan betaalbare sociale huurwoningen, waardoor dit een wenselijke ontwikkeling is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -         |
| b. Het is onduidelijk of doorstroom gaat plaatsvinden voor alleen de bewoners van Nuenen of ook voor bewoners in de omgeving van Nuenen.                                                                                                                                                                                                                       | 1                                      | De verwachting is dat er zowel mensen uit Nuenen als uit de regio gehuisvest gaan worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -         |
| c. De vraag heerst of alle woningen levensloopbestendig worden ingericht en wat hiervoor de criteria zijn.                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                      | <p>Alle appartementen zullen levensloopbestendig gebouwd worden en moeten voldoen aan de eisen van het certificaat Woonkeur. Module 1, 2 en 3 uit de handboek van de Woonkeur worden daarbij toegepast. De gemeente en initiatiefnemer zijn dit in de anterieure overeenkomst overeengekomen.</p> <p>Woonkeur is een certificaat dat aangeeft dat een woning levensloopbestendig is. Een levensloopbestendige woning is een woning die meegroeit met de levensfase van een bewoner. Een bewoner hoeft zo niet te verhuizen als hij ouder wordt of een beperking krijgt. Het certificaat voor nieuwbouwwoningen bestaat uit een algemeen deel en drie pluspakketten. De algemene eisen beschrijven waaraan de woning en mogelijk het woongebouw (bij meerdere appartementen in één gebouw) moeten voldoen. Zo is er voor de woning zelf aandacht voor inbraakbeveiliging (Politiekeurmerk Veilig Wonen), goed bereikbare raambediening, veilige raamsluitingen, een voldoende stroeve vloer in het toilet en de badkamer en stopcontacten die goed</p> | -         |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                                                                                                                          | Nummers<br>bijbehorende bij<br>de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Conclusie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                                                                                                                                                                     |                                              | bereikbaar zijn, ook voor mensen die niet goed meer kunnen bukken. Ook wordt er in beperkte mate gekeken naar de woonomgeving. Voor het woongebouw kijkt WoonKeur naar een veilige parkeersituatie (buiten of in een centrale parkeergarage), een goed bereikbare hoofdentree – met een maximaal hoogteverschil van een halve meter, een veilige trap en een diepe lift geschikt voor brancards, een sociaal veilige berging en een maximale afstand vanaf de lift tot aan de woning van veertig meter.                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| d. Met het onderhavig plan worden te veel sociale huurwoningen gerealiseerd binnen een gebied. Dit zal verspreid moeten worden in Nuenen.                                           |                                              | In de bestaande situatie zijn 67 sociale huurwoningen aanwezig. Met het onderhavig plan worden 61 sociale huurwoningen gesloopt om 137 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. In totaal komen er dus 76 nieuwe sociale huurwoningen bij. In de gemeente Nuenen is een groot tekort aan sociale huurwoningen (zie beantwoording 1a). De omvang van de woningbouw wordt daarom niet onredelijk geacht. Daarnaast is bij het onderhavig plan sprake van een inbreidingslocatie Voor de ontwikkeling van woningbouw geldt als uitgangspunt dat deze locaties worden benut en dat nieuwe en ontbrekende woningtypologieën toe worden gevoegd aan de eenzijdige woningvoorraad in het gebiedstype woonverkavelingen (zie beantwoording 1a). | -         |
| <b>4. Verkeer</b>                                                                                                                                                                   |                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| a. In totaal moeten 192 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Het onderhavig plan gaat uit van onjuiste parkeernormen, waardoor een verhoogde parkeerdruk ontstaat. | 1                                            | De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen in de CROW-publicatie 381. Het plangebied is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom' en de gemeente Nuenen heeft een stedelijkheidsgraad van 'matig stedelijk'. Dit leidt tot een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Daarvan is het aandeel bezoek 0,3 parkeerplaatsen per woning en het aandeel voor de bewoners 1,1 parkeerplaats per woning.<br><br>Om de totaliteit van het aantal parkeerplaatsen te bepalen moeten verschillende aspecten afgewogen worden. In het                                                                                                                                                                                   | -         |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Conclusie |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                                            |                                        | <p>parkeeronderzoek dat is uitgevoerd voor het onderhavig plan wordt hier uitgebreid op ingegaan. In dit geval wordt bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw en/of functiewijziging de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald volgens de parkeernormen. Deze parkeerbehoefte mag afgetrokken worden van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. Daarnaast is in het parkeeronderzoek rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen en een parkeerdrukmeting uitgevoerd.</p> <p>Uit het parkeeronderzoek is gebleken dat in totaal 83 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Verder dient ruimte op eigen terrein gereserveerd te worden voor 46 parkeerplaatsen.</p> <p>In de beoogde situatie is plaats voor 129 parkeerplaatsen, waarvan 95 worden gerealiseerd en 34 worden gereserveerd. De gereserveerde parkeerplaatsen kunnen ingezet worden als sprake is van parkeeroverlast. Dit zal bepaald worden aan de hand van een parkeerdrukmeting. Na realisatie van het onderhavig plan wordt in elk geval na 6 jaar een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Dit geldt ook als er geen signalen zijn dat sprake is van parkeeroverlast. De gemeente en initiatiefnemer zijn dit in de anterieure overeenkomst overeengekomen.</p> <p>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.</p> |           |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                                                                                                                                   | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Conclusie                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b. De verkeersbewegingen zal aan de Bogardeind in Geldrop toenemen. Deze weg wordt gebruikt als sluiproute en is niet aangewezen als rijroute. Er zouden beperkingen opgelegd moeten worden. | 2                                      | Tussen het plangebied van de beoogde ontwikkeling en de Bogardeind in Geldrop zit een afstand van circa 9,5 kilometer. De beoogde ontwikkeling bevat daarmee geen relatie in de toenemende verkeersbewegingen voor de Bogardeind in Geldrop. Daarbij is de gemeente Nuenen niet het bevoegde bestuursorgaan om verkeersbeperkende maatregelen in Geldrop te treffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                           |
| <b>5. Groen</b>                                                                                                                                                                              |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                           |
| a. Bij de beoogde ontwikkeling wordt niet voldaan aan de Nota Publiekrechtelijke Kaders. Voor de beoogde ontwikkeling zal 1.096 m <sup>2</sup> (8*137) groen toegevoegd moeten worden.       | 1                                      | <p>In het 'Verstedelijkingsakkoord Stedelijk Gebied Eindhoven (Son en Breugel, Nuenen en Geldrop Mierlo) is afgesproken dat minimaal 8 m<sup>2</sup> per woning aan groen toegevoegd moet worden. Bij de beoogde ontwikkeling gaat het in totaal om 76 woningen (de bestaande woningen mogen in mindering worden gebracht).</p> <p>In paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt kort ingegaan op de groencompensatie. Hierbij wordt van een onjuiste aantal woningen uitgegaan. Ook is onvoldoende onderbouwd hoe de opgave met aanvullend groen zal plaatsvinden. In totaal gaat het om 76 woningen (de bestaande woningen mogen hierop in mindering worden gebracht). Totaal moet tenminste 608 m<sup>2</sup> (76 x 8 m<sup>2</sup> per woning) groen worden toegevoegd. In het onderhavig plan wordt 1.200 m<sup>2</sup> groen toegevoegd.</p> | <i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat paragraaf 2.2 wordt aangevuld. De groencompensatie wordt berekend met het juiste aantal woningen (76) en nader onderbouwd.</i> |
| b. Voor de beoogde ontwikkeling zullen in totaal 30 bomen gekapt moeten worden.                                                                                                              | 1                                      | Het kan zijn dat bomen voor een stedelijke ontwikkeling verdwijnen. De huidige bomen blijven zo veel mogelijk behouden. Een aantal bomen (30 in totaal) moeten gekapt worden om realisatie van het onderhavig plan mogelijk te maken. Voor deze bomen geldt een compensatieplicht. Op basis van het inrichtingsplan worden binnen het plangebied nieuwe bomen aangeplant. Bomen die niet in het plangebied kunnen worden gecompenseerd worden elders in Nuenen aangeplant. De gemeente en initiatiefnemer zijn dit in de anterieure overeenkomst overeengekomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                           |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp                                                                                   | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Conclusie                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                              |                                        | <p>Naast de compensatie voor de aanplant van nieuwe bomen, wordt in het onderhavig plan ook nieuw groen in het plangebied gerealiseerd (zie beantwoording 4a).</p> <p>Het onderhavig plan geeft in zijn geheel een groene kwaliteitsimpuls, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
| <b>6. Overige aspecten</b>                                                                                                   |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |
| Indieners geven daar aan dat er in de periode (6-7 maanden) dat er geen blad aan de bomen is, een grotere schaduwwerking is. | 1                                      | <p>Er zijn geen wettelijke normen voor bezonning/lichtinval. Hierbij worden de TNO-normen gehanteerd. De TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Voor de beoogde ontwikkeling is een bezonningstudie uitgevoerd. Bij beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart/september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de metingdagen is de schaduwwerking op verschillende tijdstippen vastgesteld. De afstand tussen de nieuwe appartementen en bestaande woningen is relatief groot en zal geen schaduwwerking geven. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan zowel de lichte als de strenge TNO-norm.</p> | -                                                                                     |
| a. In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting staat beschreven dat 67 woningen toegevoegd worden,                             | 1                                      | In paragraaf 3.2.3 van het ontwerp bestemmingsplan 'Vinkenhofjes Nuenen' staat inderdaad een onjuist aantal woningen genoemd. Deze zal op juistheid aangepast worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat in paragraaf 3.2.3 het juiste aantal</i> |

| Verkorte weergave zienswijze per onderwerp | Nummers bijbehorende bij de zienswijze | Reactie van de gemeente | Conclusie                        |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| terwijl 76 woningen toegevoegd worden.     |                                        |                         | <i>woningen wordt opgenomen.</i> |

## IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

### *Planregels*

- Artikel 5.4.3 wordt als volgt aangepast: 'Het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak of bij vervanging van bestaand verhard oppervlak is voldaan aan voldoende waterberging conform het gemeentelijk beleid, het waterschapsbeleid en de Keur (Waterschapsverordening onder de Omgevingswet).'
- Artikel 3.3.2 wordt toegevoegd: 'De inrichting van de gronden dient te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Vinkenhofjes Nuenen, 3 november 2023.'