

Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Herijking Nuenen West, Nuenen

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Algemene regels	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	6
Artikel 3 Inwerkingtreding	6
Artikel 4 Citeertitel	6
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	7
1.1 Beschrijving van het plan	7
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	7
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	7
2.1 Procedure	7
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	7
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Herijking Nuenen West	8
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	10
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	11
3.2 Bijkomende wijzigingen	11
3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	12
Bijlage(n)	13
Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening	14
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	
Hoofdstuk 2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	

Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar

Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen

19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB0820HerNueWe-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan Herijking Nuenen West wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Stedelijk gebied

Voor het gehele besluitgebied van deze wijzigingsverordening wordt 'Stedelijk gebied' toegevoegd.

2.2 Landelijk gebied

Nabij Boord, Vosterdijk, Wettenseind, Dubbestraat en ten zuid-westen van Bakertse Landweg wordt 'Landelijk gebied' verwijderd.

2.3 Groenblauwe mantel

Nabij Boord en Vosterdijk wordt 'Groenblauwe mantel' verwijderd.

2.4 Gemengd landelijk gebied

Nabij Wettenseind, Dubbestraat en ten zuid-westen van Bakertse Landweg wordt 'Gemengd landelijk gebied' verwijderd.

2.5 Verstedelijking afweegbaar

Nabij Dubbestraat, Wettenseind en ten zuid-westen van Bakertse Landweg wordt 'Verstedelijking afweegbaar' verwijderd.

2.6 Beperkingen Veehouderij

Voor het gehele gebied besluitgebied van deze wijzigingsverordening wordt 'Beperkingen veehouderij' verwijderd.

2.7 Attentiezone waterhuishouding

Binnen het besluitgebied van deze wijzigingsverordening wordt 'Attentiezone waterhuishouding' verwijderd.

2.8 Norm wateroverlast Stedelijk gebied

Voor het gehele besluitgebied van deze wijzigingsverordening wordt 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' toegevoegd.

2.9 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Voor praktisch het gehele gebied waarvoor de legenda is uitgewerkt wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' verwijderd. Deze wordt niet verwijderd nabij Boord.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Herijking Nuenen West, Nuenen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Herijking Nuenen West is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een stedelijke ontwikkeling (bouw van 1.615 woningen). Binnen het plangebied vigeren vijf plannen (Uitwerkingsplan Nuenen West, Uitwerkingsplan 1, 2 en 3 en Beheersverordening deelgebied 1 en 2 Nuenen West). Inmiddels bestaan nieuwe behoeften en deze leiden tot aanpassing van het plangebied in dit vorm van Herijking Nuenen West.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

Het stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is afgestemd op het oorspronkelijke plan voor Nuenen West. Door de gewijzigde opzet van Herijking Nuenen West vallen delen van het plangebied binnen de werkingsgebieden "landelijk gebied", "groenblauwe mantel" en "verstedelijking afweegbaar". Het realiseren van woningen in werkingsgebieden "landelijk gebied" en "groenblauwe mantel" is niet toegestaan en dus zou het bestemmingsplan zoals dat nu luidt niet vastgesteld kunnen worden.

In het ontwerp-bestemmingsplan is daarom in een verruiming van het werkingsgebied "stedelijk gebied" voorzien.

Dit is gebaseerd op de mogelijkheid die de IOV biedt voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het werkingsgebied "stedelijk gebied" in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 26 juli 2019 tot en met 6 september 2019. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan welke (in)direct tegen de beoogde wijzigingen van de begrenzing van het werkingsgebied "stedelijk gebied" zijn gericht.

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzingen in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Herijking Nuenen West en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat wordt voldaan aan de regels voor wijziging van de grenzen van het gebied waar verstedelijking mogelijk is. In dit geval door uitbreiding van het werkingsgebied "stedelijk gebied". Planologisch is dit op een juiste wijze vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan. Het plan voldoet daarmee aan de regels in de IOV. In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Herijking Nuenen West

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Herijking Nuenen West komen wij tot een positief oordeel.

Duurzame stedelijke ontwikkeling,

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is voldoende aannemelijk gemaakt dat er binnen 'Stedelijk gebied' geen ruimte bestaat om deze ontwikkeling volledig op te nemen.

Een analyse op basis van de lagenbenadering heeft eerder ten grondslag gelegen aan de met een aanduiding in de Interim omgevingsverordening ruimte opgenomen gebieden 'Verstedelijking afweegbaar', waarbij met name aan de onderste laag aandacht is besteed. De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om voor stedelijke ontwikkelingen de grens van het 'Stedelijk gebied' of 'Verstedelijking afweegbaar' aan te passen. Het ligt voor de hand dat in zo'n geval ook op basis van een lagenbenadering onderbouwd moet kunnen worden dat de ontwikkelingsrichting aanvaardbaar is. Naar mate de ontwikkeling omvangrijker is, worden er ook zwaardere eisen gesteld aan de motivering.

Logische stedenbouwkundige opzet

De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij het werkingsgebied "stedelijk gebied". Bij de inrichting is voldoende rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied. Dit is voldoende uitgewerkt onder punt 3.2 van de toelichting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap zal als bijlage 3 bij regels aan het vastgestelde plan worden toegevoegd. In artikel 16 van de planregels zal de borging voor realisatie en instandhouding hiervan worden opgenomen. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap als ook de borging hiervan is na ambtelijk overleg opgesteld. Deze uitwerking is ter goedkeuring voorgelegd en hiermee hebben wij ingestemd.

Regionale afspraken woning-aantallen

Het aantal woningen dat zal worden toegevoegd past binnen de afspraken die hier in regionaal verband over zijn gemaakt.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In 4.1.3. van de toelichting is de ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt. Daar wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat er binnen het vigerende werkingsgebied "stedelijk gebied" onvoldoende ruimte bestaat om deze ontwikkeling daarin volledig op te nemen.

Lagenbenadering

De uitwerking van de lagenbenadering is opgenomen onder 4.2.2. van de toelichting en in bijlage 6 bij de toelichting. Op basis van deze informatie concluderen wij dat voldoende is aangetoond dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

Milieu

Bijlage 10 bij de toelichting betreft een luchtkwaliteitsonderzoek waarin goed wordt onderbouwd dat het milieuaspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant/Groenblauwe mantel

In dit geval is er op het merendeel van deze gronden ook sprake van Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant en groenblauwe mantel. Hier is in principe geen verstedelijking mogelijk. Voordat besloten kan worden over het opnemen van Stedelijk gebied op deze locatie zal daarom aangetoond moeten zijn dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de belangen die met deze aanduidingen worden beschermd.

In de toelichting onder 4.4.2. is aangetoond dat voldoende rekening is gehouden met deze belangen. In 4.4.2. van de toelichting is dit in de vorm van vijf opgaven uitgewerkt die verder zijn geconcretiseerd in bijlage 6. Deze opgaven vormen de randvoorwaarden voor een verantwoorde stedelijke uitbreiding.

Deze komen samengevat op het volgende neer:

- Er wordt voorzien in een natuurlijk overgangsgebied tussen Nuenen-West en het beekdal van de Dommel.
- De vereiste kwaliteitsverbetering en de borging hiervan wordt opgenomen in het plan.
- Er wordt aangetoond dat de wijziging van het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant niet leidt tot negatieve effecten op het water huishoudkundig systeem van de Kleine Dommel. Hiertoe is in overleg en overeenstemming met het waterschap De Dommel een nieuw water huishoudkundig plan opgesteld waarin het herijkte plan is verwerkt. Paragraaf 3.3 van bijlage 6 gaat hier nader op in en onder 5.7 van de toelichting is de "waterparagraaf" uitgewerkt. In deze paragraaf wordt ook aangegeven dat het Waterschap in kan stemmen met de ontwikkeling van Nuenen-West, dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de hydrologie van het beekdal van de Dommel.
- Met de ruimtelijke opzet van dit plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met oude linten zodat deze als landschappelijke dragers gebruikt kunnen worden in de ontwikkeling van het stedelijk weefsel.
- Een analyse van de lagenbenadering moet worden uitgevoerd. Deze is eveneens opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting.

Bovenstaande randvoorwaarden zijn goed uitgewerkt in het plan. Er bestaat dus geen bezwaar tegen medewerking aan het gemeentelijke plan met een herbegrenzing van het Stedelijk gebied.

2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Samenvatting zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend die indirect relevant kunnen zijn voor het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het werkingsgebied "stedelijk gebied" in de IOV.

- In een zienswijze wordt aangegeven dat, door een groenbestemming te vervangen door een woonbestemming, geen sprake zou zijn van een "goede ruimtelijke ordening". De gemeente stelt zich op het standpunt dat dit voldoende wordt gecompenseerd door de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals deze aan het plan wordt toegevoegd. Wij gaan akkoord met deze weerlegging.
- In een laatste zienswijze wordt opgemerkt dat de (stedenbouwkundige) opzet van het plan onvoldoende zou zijn gemotiveerd en er niet voldoende marktconforme kavels kunnen worden ontwikkeld. De gemeente stelt zich o.a. op het standpunt dat bij de stedenbouwkundige opzet geen rekening is gehouden met bestaande perceelsgrenzen binnen het te ontwikkelen gebied (uiteraard wel zoveel als mogelijk met bestaande huiskavels met bestaande woningen) zodat een optimaal, kwalitatief en goed functioneren woongebied kan worden gerealiseerd. Middels het exploitatieplan is geborgd dat 'lusten en lasten' voor de verschillende grondeigenaren evenredig worden verdeeld. Opbrengst- of winstmaximalisatie voor een of meerdere individuele grondeigenaren ten koste van de stedenbouwkundige structuur, zoals indiener zienswijze voorstelt, is voor de gemeente nadrukkelijk geen overweging in haar keuze voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk. De exacte hoeveelheid woningen die in de omgeving van deze groenstrook gerealiseerd zullen worden is op voorhand niet bekend, dit wordt bepaald bij het maken van de uitvoeringsplannen voor deze gronden. Met de weerlegging van deze zienswijze kunnen wij ook akkoord gaan.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Concept-nota van zienswijzen bestemmingsplan Herijking Nuenen West" meegestuurd. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing van het werkingsgebied "stedelijk gebied" zijn beantwoord.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Herijking Nuenen West vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor onder meer de werkingsgebieden "landelijk gebied" en "groenblauwe mantel". Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Bijkomende wijzigingen

3.2.1 Wijzigingen van andere werkingsgebieden door aanpassing Stedelijk gebied

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op en digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de Interim omgevingsverordening zijn het stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het

Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze werkingsgebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende werkingsgebied. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van het werkingsgebied "stedelijk gebied", dit zou namelijk een overlap in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere legenda-eenheid worden verwijderd, meestal is dat Landelijk gebied. Omdat dit bestaat uit Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel moeten ook daarvan de grenzen aangepast worden.

Daarnaast is er nog een aantal andere werkingsgebieden waarvan de regels niet relevant zijn voor het Stedelijk gebied, omdat deze al afgewogen en verwerkt zijn bij de nieuwe ontwikkeling of omdat de regels van het Stedelijk gebied strenger zijn. Dit is het geval voor Verstedelijking afweegbaar, Beperkingen veehouderij, Attentiezone waterhuishouding en Cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarom worden deze werkingsgebieden indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in dit besluit verwijderd.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

3.2.1.1 Normen wateroverlast

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het Stedelijk gebied vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het Stedelijk gebied wordt toegevoegd en Landelijk gebied wordt verwijderd zal de norm die geldt buiten het Stedelijk gebied gewijzigd moeten worden in de norm voor het Stedelijk gebied.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzings van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als het werkingsgebied "stedelijk gebied".
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening

Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

lid 5

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein

beperken, waaronder:

1. bedrijfswoningen;
2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Hoofdstuk 3 Specifieke artikel voor Verstedelijking afweegbaar

artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Hoofdstuk 4 Procedure wijziging op verzoek

Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling,

maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Herijking Nuenen-West, de ontwerpbeleidsregels bestemmingsplan Herijking Nuenen-West, het ontwerpexploitatieplan Nuenen-West en het ontwerpmasterplan 'Nuenen-West=Dorps Geluk' gemeente Nuenen ca. hebben van 25 februari tot 19 april 2019 voor eenieder ter inzage gelegen. De standaardtermijn van zes weken is daarbij met twee weken verlengd.

In verband met een technische fout in de IMRO-dataset waardoor een aantal artikelen niet geplaatst is op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn de plannen, uitgezonderd het ontwerpexploitatieplan, van 25 juli tot 5 september 2019 opnieuw ter inzage gelegd. Indieners van een zienswijzen tijdens de eerste terinzagelegging zijn over de nieuwe terinzagelegging schriftelijk geïnformeerd.

Binnen de periode(n) van de terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend.

Er zijn gedurende de eerste periode van terinzagelegging (van 25 februari tot 19 april) 71 schriftelijke zienswijzen ingekomen. Binnen de periode van de hernieuwde terinzagelegging vanaf 25 juli 2019 zijn er nog 10 aanvullende en 3 nieuwe zienswijzen ingediend.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Van de ingediende zienswijzen uit beide perioden van terinzagelegging richten drie zienswijzen zich (deels) tegen de voorgenomen herbegrenzing van de structuren uit de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie van 1 januari 2019). De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in dit document. De ingediende zienswijzen zijn als separate bijlagen bij het verzoek tot wijziging van de structuren uit de Verordening ruimte Noord-Brabant gevoegd.

Ten aanzien van zienswijze 1 geldt dat dit een aanvulling is op een algemeen ingediende zienswijze namens meerdere partijen. Ten behoeve van de volledigheid is niet alleen de aanvulling maar de volledige samenvatting en beantwoording van de zienswijze opgenomen in dit document. Ten behoeve van de volledigheid zijn ook de aanvullingen uit de tweede periode van terinzagelegging op eerder ingediende zienswijzen opgenomen in dit document.

In onderstaande tabel zijn de zienswijzen opgenomen die zich richten tegen de voorgenomen herbegrenzing van de structuren uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Aanvullingen op zienswijzen uit de tweede periode van terinzagelegging zijn daarbij meegenomen.

Nr.	Indiener	Ingekomen	Corsanummer
1.	Geanonimiseerd	15 april 2019	2019.06679
2.	Geanonimiseerd	18 april 2019 4 sept. 2019	2019.08085 2019.16269
3.	Geanonimiseerd	17 april 2019 28 aug. 2019	2019.08154 2019.15998

2 Samenvatting zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen die tegen de plannen en de voorgenomen herbegrenzing van de structuren uit de Verordening ruimte Noord-Brabant ingediend samengevat. Aanvullingen op zienswijzen uit de tweede periode van terinzagelegging zijn daarbij meegenomen.

Nr.	Inhoud zienswijze
1.	<u>Gebrek aan duidelijkheid door globaal en weinig concreet plan:</u> • Wat is status plannen. Vooraankondiging of ontwerpbestemmingsplan?; • Ontwerpbestemmingsplan is zo flexibel dat daarmee rechtszekerheid wordt aangetast. Doordat beleidsregel ‘stedenbouwkundige kwaliteit’ later eenvoudig kan worden gewijzigd wordt dit nog verder versterkt; • Belangrijke planregels worden ten onrechte in eenvoudig te wijzigen beleidsregels vastgelegd, zonder dat belanghebbenden rechtsmiddelen hebben om daar tegen op te komen. Soms zelfs buiten de raad om. En hoe wordt dit geborgd? Wat als beleidsregels worden ingetrokken?; • Een directe koppeling naar beleidsregels ontbreekt in de planregels; • Bouwen op voldoende afstand van bestaande bebouwing is, anders dan wordt beschreven in beleidsregel ‘stedenbouwkundige kwaliteit’, niet geborgd. <u>Verlies van woonkwaliteit:</u> • (deel) woongenot gaat verloren; • Delen van achtertuinen worden bij te ontwikkelen plan betrokken. Is er sprake van onteigening of compensatie? Hoe worden bewoners betrokken?; • Verlies privacy, rust en wooncomfort; • Bestaand parkdeel/speelweide hoek Opwettenseweg/Vorsterdijk voor buurtkinderen gaat verloren. Voorgesteld wordt om dat groene bestemming te laten behouden of de functie “Plaetse”, gemeenschappelijk gebruik (bijvoorbeeld pluktuin) te geven; • Hoe is gekomen tot typering ‘redelijke leefomgevingskwaliteit’ (figuur B3.1 Omgevingskwaliteit, ontwerp beleidsregels) voor woningen Opwettenseweg en omgeving; • Kruispunt Wettenseind/Opwettenseweg/Vorsterdijk behoeft aandacht vanuit veiligheid. <u>Verkeersafhandeling en infrastructuur:</u> • Plannen voor ontsluiting binnen en rondom plan zijn vaag en onduidelijk. Dient (met name ook voor Opwettenseweg) concreet uitgewerkt te worden in samenspraak met bewoners; • Weinig aandacht voor daadwerkelijke inrichting van straten. Wat wordt bedoeld met ‘autoluw’ maken van Opwettenseweg? Concrete uitwerking met profielen en indeling van wegen is vereist; • Toename van verkeersaanbod zal extra gevaarlijke verkeerssituaties opleveren. Wat wordt daaraan gedaan?; • Hoe wordt aansluiting Opwettenseweg-Wolvendijk N270 vormgegeven?; • Momenteel bij bewoners Opwettenseweg als parkeerterrein in gebruik zijnd naastgelegen braakliggend perceel (kad. 1725, eigendom kerk) wordt bij planvorming betrokken. Hoe wordt dat gecompenseerd? Is terugkeer openbaar vervoer hiervoor een optie?; • Toename verkeer zal meer licht-, lucht-, gebieds- en geluidsvervuiling veroorzaken;

	• Hoe wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan bestaande bebouwing gaat veroorzaken. Zien graag een plan waarin bestaande situatie wordt vastgelegd; • Aan Opwettenseweg zijn karakteristieke bomen aanwezig die het verdienen om behouden te worden; • In plan is een weg voorzien die loodrecht uitkomt op karakteristieke huizen aan de Opwettenseweg. Verzocht wordt om deze weg te verplaatsen. <u>Algemeen:</u> • Wat zijn kaders bij bevoegdheid voor college om de begrenzing van het bestemmingsplan te wijzigen/aan te passen?; • Hoe neemt gemeente verantwoordelijkheid voor vernietigen natuur en biodiversiteit; • Wat zijn consequenties (waardedalling) van het plan voor de waarde van bestaande woningen. <u>Aanvulling op algemene zienswijze:</u> • Voorgestelde wijziging begrenzing stedelijk gebied betekent dat grasveld naast woning aan de Opwettenseweg 128 veranderd van een groenbestemming naar een woonbestemming (met mogelijkheden voor één of meerdere woningen met evt. kleinschalige andere functies). Daarmee is geen sprake van goede ruimtelijke ordening; • Gevreesd wordt voor waardedaling woning.
2.	1. Op grond van het huidige bestemmingsplan heeft een groot deel van die gronden de bestemming 'woongebied II – uit te werken'. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan krijgen deze gronden, zonder motivering, grotendeels de bestemming 'groen'; 2. Vanwege versnipperde karakter van het bestemmingsplan is het voor indiener zienswijze onmogelijk om een marktconforme rendabele ontwikkeling te realiseren. Deze versnippering maakt het ook onmogelijk om te kunnen bepalen wat en hoeveel mag worden gebouwd op gronden indiener zienswijze. Dit betekent dat sprake is van een zeer rechtsonzekere positie voor de bruikbaarheid van gronden; 3. Toegestane dichtheden en bandbreedtes van woningbouwprogramma (inclusief eis tot realisatie van sociale woningbouw) alsook de aanwijzing van groene bestemmingen worden gewijzigd met nieuwe plan(nen). Daardoor worden ontwikkelingsmogelijkheden indiener zienswijze beperkt; 4. Noodzaak voor vaststelling van exploitatieplan is voor indiener zienswijze niet duidelijk. Is toch al geregeld middels grond- en opstalexploitatie met BPD. De grond- en opstalexploitatie wordt immers geheel door en voor rekening van BPD gevoerd, waarvoor BPD met de gemeente en indiener zienswijze al een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten; 5. Indiener zienswijze beschikt voor zijn grond over een woonconcept dat snel en marktconform kan worden ontwikkeld. Gevraagd wordt aan de raad om met dit plan rekening te houden. Zie diverse door indiener zienswijze benoemde uitspraken van de Raad van State; 6. De motivering omtrent het (niet) toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan indiener zienswijze niet volgen en is volgens indiener zienswijze ook niet houdbaar, m.a.w. er is wel degelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die onvoldoende wordt gemotiveerd; 7. De in het plan opgenomen fasering is willekeuring en rechtsonzeker en verhindert dat voortvarend tot ontwikkeling van zijn plan kan worden gekomen. Doordat ook de verplichting wordt opgenomen om een bepaald programma te realiseren is het voor indiener zienswijze volstrekt onduidelijk wanneer en hoe gronden in ontwikkeling kunnen worden gebracht; 8. Vanwege hiervoor bedoelde onzekerheid is het maar de vraag of de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode voldoende is gemotiveerd;

	9. Uit het exploitatieplan kan niet worden afgeleid dat met BPD een anterieure overeenkomst is afgesloten. Zakelijke inhoud is ook niet gepubliceerd; 10. Omtrent te verlenen hogere waarden bestaat onduidelijkheid (o.a. verkeerde verwijzing). Ook verbeelding is hierover onduidelijk (niet is af te leiden voor welke woningen ontheffing geldt). Verder is de te realiseren geluidluwe gevel nergens geborgd in de regels; 11. De in het ontwerpmasterplan gemaakte keuzes (aanwijzing groenstructuren, keuze voor bebouwingsdichtheden) zijn onvoldoende gemotiveerd en maken dat voor indiener zienswijze geen marktconforme kavels zijn te ontwikkelen; 12. Omdat taxatierapporten nog niet inhoudelijk ter visie zijn gelegd is het onmogelijk om de gehanteerde inbrengwaarden bij het exploitatieplan te beoordelen. Indiener van de zienswijze heeft twijfels bij de gehanteerde uitgangspunten en ziet daarvoor graag een nadere motivatie; 13. Indiener van de zienswijze heeft twijfels bij de gehanteerde uitgangspunten voor de complexwaarde berekening en ziet daarvoor graag een nadere motivatie: a. Het bedrag en percentage planonzekerheid en de opslag voor fase 2 en 3 zijn niet nader onderbouwd; b. Bij de complexwaarde berekening is de plankostenscan geïndexeerd met 2%, dit sluit niet aan bij de regels van de plankostenscan; c. De onderbouwing van de sloopkosten ontbreekt en de raming is extreem hoog; d. De afkoop van de milieuvergunningen is niet nader onderbouwd; 14. Indiener zienswijze is van oordeel dat geen functionele of ruimtelijke samenhang tussen het deel ten zuiden van de Europlaan en het deel ten noorden daarvan is aangetoond; 15. In het exploitatieplan ontbreekt een onafhankelijk advies inzake de marktconforme grondprijs. Als gevolg daarvan is sprake van een onjuiste en onzorgvuldige voorbereiding; 16. Indiener zienswijze is van oordeel dat uitvoering van het exploitatieplan planschade oplevert en zal daartoe een claim indienen; 17. Opname van verplichting tot realisatie sociale woningbouw in het bestemmingsplan levert belemmering op om gronden rendabel te exploiteren. Dit ook omdat nergens in het bestemmingsplan duidelijk wordt gemaakt waar het in het exploitatieplan opgenomen aantal van 78 sociale woningen dienen te worden gerealiseerd. Beleidsregel wijkt (qua voorgeschreven aantal) ook af van exploitatieplan; 18. Voorgesteld wordt bestemmingsplan (en de overige plannen voor zover nodig) voor percelen indiener zienswijze gewijzigd vast te stellen door rechtstreekse bestemming 'woongebied' voor diens eigendommen op te nemen, het aantal m2 bestemming 'groen' terug te brengen naar het in het geldende plan opgenomen aantal en duidelijk te maken waar sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd.
3.	1. In de plantoelichting is niet onderbouwd hoe aan de aanbevelingen van het coördinatieteam Wonen SGE wordt voldaan. Plan voldoet om die reden niet aan artikel 4.3 van de Verordening Ruimte van de provincie. Naar aanleiding van de zienswijze van 17 april 2019 is een onderbouwing toegevoegd. Indiener van de zienswijze kan daarmee instemmen; 2. De uitvoering en instandhoudingsverplichting van het landschapsplan dient middels voorwaardelijke (gebruiks)bepalingen zeker gesteld te worden. Zonder een concrete uitwerking van de genoemde percentages (50% en 70%) kan indiener dit onderdeel niet beoordelen; 3. Geadviseerd wordt om de Aeries-berekening aan de hand van de nieuwe methode uit te voeren. Als daaruit blijkt dat sprake is van toename van stikstofdepositie in het bestemmingsplan, dan een onderbouwing inzake uitvoerbaarheid in relatie tot Wet Natuurbescherming opnemen.

3 Beantwoording zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen die tegen de plannen en de voorgenomen herbegrenzing van de structuren uit de Verordening ruimte Noord-Brabant ingediend samengevat. Aanvullingen op zienswijzen uit de tweede periode van terinzagelegging zijn daarbij meegenomen.

Nr.	Inhoud zienswijze
1.	Gebrek aan duidelijkheid door globaal en weinig concreet plan: <u>Wat is status plannen. Vooraankondiging of ontwerpbestemmingsplan?.</u> Het bestemmingsplan, exploitatieplan en beleidsregels zijn ontwerpplannen. Van de publicatie van deze plannen is kennis gegeven in de Staatscourant (stcrt-2019-10637) en in het Gemeenteblad (gmb-2019-42595). Tevens is in week 9 in de lokale krant Rond de Linde kennisgegeven van deze officiële publicaties op overheid.nl. Omwille van een technische fout bij de digitale ontsluiting van (delen van) het bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 juli 2019 opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Na de ontwerpfase worden de plannen indien nodig aangepast op basis van de ingediende zienswijzen en eventuele ambtshalve wijzigingen. Vervolgens worden de plannen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. <u>Ontwerpbestemmingsplan is zo flexibel dat daarmee rechtszekerheid wordt aangetast. Doordat beleidsregel ‘stedenbouwkundige kwaliteit’ later eenvoudig kan worden gewijzigd wordt dit nog verder versterkt.</u> De ontwikkeling van Nuenen West vindt, vanuit de Crisis- en herstelwet, plaats op een andere manier dan gebruikelijk. Daarbij is de gedachte dat steeds kan worden ingespeeld op de actuele vraag naar woningen. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een bestemmingsplan dat flexibiliteit biedt. Het bestemmingsplan Herijking Nuenen-Wet biedt meer handvatten dan een regulier bestemmingsplan om met deze flexibiliteit om te gaan. In hoofdstuk 2 van de regels van het bestemmingsplan zijn directe en indirecte regels geformuleerd die nageleefd moeten worden bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Directe regels worden in het bestemmingsplan zelf vastgelegd. De regels over het maximum aantal woningen dat gebouwd mag worden zijn voorbeelden van directe regels. Indirecte regels worden vastgelegd in beleidsregels. Alle relevante directe en indirecte regels moeten overigens in acht genomen worden. Het plan leidt daarmee niet tot een aantasting van de rechtszekerheid van omwonenden, alleen de vorm waarin de rechtszekerheid is gegoten is anders dan die van een ‘traditioneel’ bestemmingsplan. De mogelijkheid tot het op kunnen nemen van meer flexibiliteit in het bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ is een bewuste keus die door de wetgever mogelijk is gemaakt. De wetgever heeft namelijk ingestemd met de aanmelding van dit bestemmingsplan als experiment onder de Crisis- en herstelwet en het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de Crisis- en herstelwet stelt (zie het besluit van 20 november 2018 in Staatsblad stb-2018-438). Daarmee biedt het bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ voldoende waarborgen voor de belangen van omwonenden. <u>Belangrijke planregels worden ten onrechte in eenvoudig te wijzigen beleidsregels vastgelegd. Soms zelfs buiten de raad om. En hoe wordt dit geborgd? Wat als beleidsregels worden ingetrokken?.</u> Zoals hiervoor al aangegeven worden in de beleidsregels (indirecte) regels opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het plan. Vaststelling en wijziging van die regels kan plaatsvinden door college of raad. Op die manier kunnen deze regels tussentijds, als daar behoefte aan bestaat,

worden gewijzigd zonder dat daarvoor een volledige bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. Belanghebbenden beschikken daarbij overigens wel over (rechts)middelen om daartegen te ageren.

In het bestemmingsplan wordt zowel in de regels omtrent de mogelijk te maken bebouwing (artikelen 7, 8 en 9) alsook in algemene artikelen (16, 17, 18 en 19) de link gelegd met de beleidsregels. Daarbij is ook aangegeven welke procedure(s) dienen te worden gevolgd bij wijziging van de beleidsregels en wie daarbij het bevoegd gezag is. Daarmee zijn die beleidsregels gekoppeld aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels.

Een directe koppeling naar beleidsregels ontbreekt in de planregels.

Opgemerkt dient nog dat na indiening van de zienswijzen is gebleken dat een deel van de regels van het bestemmingsplan door een technische fout ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan dat via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage gelegd is. In deze regels is onder andere bepaald wie bevoegd gezag is voor het wijzigen van de beleidsregels. Tevens bepalen die regels dat op wijziging van alle beleidsregels die bij het bestemmingsplan horen de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Ook bepalen deze regels dat toetsing aan de beleidsregels noodzakelijk is voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de bouw van woningen.

Om deze technische fout te herstellen is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 juli 2019 opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' kan uitsluitend worden gewijzigd door de gemeenteraad, hierop wordt in het resterende deel van de beantwoording ingegaan. Op wijziging van de beleidsregels is daarnaast de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ook daarmee wordt aantasting van de rechtszekerheid voorkomen.

Bouwen op voldoende afstand van bestaande bebouwing is, anders dan wordt beschreven in beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit', niet geborgd.

Door de combinatie van enerzijds de begrenzingen(en) van de woongebieden, de in het bestemmingsplan opgenomen (directe) regels en de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' is vastgelegd dat afstand wordt bewaard tussen bestaande woningen en nieuw te bouwen woningen. Deze afstand is dus minimaal de afstand tussen de bestaande woningen en de grens van het mogelijk gemaakte aangrenzende 'woongebied'. De wijze waarop het achterliggende woongebied daadwerkelijk ingericht gaat worden bepaald of deze minimale afstand incidenteel nog groter wordt.

Verlies van woonkwaliteit

(deel) Woongenot gaat verloren.

In de planvorming voor Nuenen West is zo veel mogelijk rekening gehouden met het leefklimaat van bestaande bewoners. Wel zal het gebied van karakter veranderen, van een agrarisch buitengebied naar een woonwijk. Dit heeft inherent ook tot gevolg dat een deel van het landelijk karakter langs de woonstraat van de indieners van deze zienswijze(n) verdwijnt. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van de woning van betrokkenen, in het bestemmingsplan uit 2008 reeds voorzien. Daarbij is het verdwijnen van het landelijke gebied ten faveure van de ontwikkeling van de woonwijk een zorgvuldig afgewogen beleidskeuze van de gemeente geweest. Met zowel de directe in het bestemmingsplan opgenomen regels alsook de indirecte in de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden wordt de nieuwe bebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit (met externe deskundigen) dat door de gemeente standaard om advies wordt gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen had en heeft daarbij steeds de rol gehad om die ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Mochten indieners van deze zienswijze(n) toch van mening zijn dat er sprake is van aantasting van hun woongenot en dat dit een negatief effect heeft op hun vermogenspositie dan geldt dat verzocht kan worden om een tegemoetkoming in geleden planschade. Deze mogelijkheid bestaat op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en kan benut worden na het

onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Onafhankelijk onderzoek zal dan uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van de planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologische regime (bestemmingsplan van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier dus niet aan de orde.

Delen van achtertuinen worden bij te ontwikkelen plan betrokken. Is er sprake van onteigening of compensatie? Hoe worden bewoners betrokken?.

Het uitgangspunt bij het maken van het bestemmingsplan is om bestaande woningen conserverend te bestemmen door middel van de bestemming 'Wonen'. Percelen met deze bestemming worden niet in de ontwikkeling van Nuenen West betrokken. In het bestemmingsplan is getracht om zoveel als mogelijk de bestaande woonpercelen met bijbehorende tuinen te handhaven en percelen die momenteel of in het verleden agrarisch in gebruik zijn/waren, te benutten in de ontwikkeling van Nuenen West. Op enkele plekken heeft dit geleid tot de keuze om percelen die, vergeleken met omliggende woonpercelen, erg groot of diep zijn, deels mee te nemen in de ontwikkeling van Nuenen West.

Waar er een noodzaak bestaat tot de aankoop van gronden is minnelijke verwerving van die gronden het uitgangspunt. De verwerving van gronden wordt door de ontwikkelende partij(en) uitgevoerd. Bij grondverwerving is het uitgangspunt dat de rechthebbende minimaal in dezelfde vermogenspositie moet blijven. Slechts wanneer minnelijke verwerving niet mogelijk/haalbaar blijkt, kan overgegaan worden tot onteigening. Over de verwerving van gronden worden individuele afspraken gemaakt met de rechthebbenden.

Verlies privacy, rust en wooncomfort.

Zoals reeds aangegeven is in de planvorming voor Nuenen West terdege rekening gehouden met het leefklimaat en woongenot van bestaande bewoners. Mocht indiener zienswijze van mening zijn dat er toch sprake is van een verlies van privacy, rust en wooncomfort dan kan hij door middel van de eerder geschetste procedure verzoeken om een tegemoetkoming in de door hem geleden planschade.

Bestaand parkdeel/speelweide hoek Opwettenseweg/Vorsterdijk voor buurtkinderen gaat verloren. Voorgesteld wordt om dat groene bestemming te laten behouden of de functie "Plaetse", gemeenschappelijk gebruik (bijvoorbeeld pluktuin) te geven.

Het bestaande groen ter plaatse van het parkdeel/speelweide is, anders dan in het bestemmingsplan van 2008, gelegen binnen de bestemming 'Woongebied - 1'. Daarmee is feitelijk nog geen keuze gemaakt om het ook daadwerkelijk te laten verdwijnen. Bij de planontwikkeling voor de woningbouw in de omgeving van deze plek zal nader worden bezien hoe met dit groen omgegaan wordt. Vanuit stedenbouwkundig perspectief bezien biedt dit perceel wel mogelijkheden om op een markante wijze ontwikkeld te worden. Als daarvoor wordt gekozen en de bestaande, in openbaar gebruik zijnde groenstrook verdwijnt zal in de wijk, ook in de directe omgeving van indieners zienswijze, worden voorzien in andere groengebieden en speelvoorzieningen waar buurtkinderen gebruik van kunnen maken.

Hoe is gekomen tot typering 'redelijke leefomgevingskwaliteit' (figuur B3.1 Omgevingskwaliteit, ontwerp beleidsregels) voor woningen Opwettenseweg en omgeving.

In paragraaf 5.9 van het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht dat op basis van de onderzoeken en inventarisaties die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan blijkt dat er twee zaken zijn die de leefomgevingskwaliteit sterk beïnvloeden. De eerste is milieuhinder vanuit bedrijvigheid (in het bijzonder geluid en geur). De tweede is geluidhinder als gevolg van wegverkeer. Uit paragraaf 5.9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er in de onderzochte periode tot 2030 ter plaatse van de Opwettenseweg sprake is van een relatief hoge geluidbelasting als gevolg van wegverkeer. Op basis van die geluidbelasting is bepaald dat tot 25 meter buiten de weg sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat als gevolg van wegverkeersgeluid. Ten aanzien van dit geluidaspect wordt hier overigens een worstcasebenadering toegepast want deze analyse gaat uit van het wegverkeer op de Opwettenseweg. Als de Opwettenseweg autoluw/autovrij gemaakt wordt, dan heeft dit een positief effect op de leefomgevingskwaliteit.

Kruispunt Wettenseind/Opwettenseweg/Vorsterdijk behoeft aandacht vanuit veiligheid.

Specifiek voor het gebied nabij de kruising Vorsterdijk – Opwettenseweg – Wettenseind geldt dat er niet alleen sprake is van geluidhinder als gevolg van wegverkeer maar dat er ook sprake is van milieuhinder als gevolg van bedrijvigheid die rondom deze kruising gevestigd is (zie ook paragraaf 5.8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan). De eventuele milieuhinder die deze bedrijvigheid kan/mag veroorzaken zorgt er ook voor dat de leefomgevingskwaliteit als ‘redelijk’ gekenmerkt wordt.

In het masterplan ‘Nuenen West = Dorps Geluk’ zijn het Wettenseind en de Vorsterdijk voorzien als zogenoemde ‘landelijke linten’. Linten zijn verkeersluw en met name bedoeld voor gebruik door de fietser. De fietser is de hoofdgebruiker van het lint. Automobilisten die hun bestemming aan het lint hebben gelden als medegebruikers van het lint. In het masterplan is voorzien in een profiel voor het lint. De Opwettenseweg als doorgaande route tussen Nuenen en de A270 wordt autoluw of autovrij gemaakt. Dat betekent dat na realisatie van deze ambities het kruispunt Wettenseind/Opwettenseweg/Vorsterdijk primair bedoeld is voor fietsers. Incidenteel zal ook bestemmingsverkeer gebruik maken van dit kruispunt. Het beperken van de vervoersbewegingen voor gemotoriseerd verkeer op dit kruispunt komt de verkeersveiligheid ten goede.

Verkeersafhandeling en infrastructuur:

Plannen voor ontsluiting binnen en rondom plan zijn vaag en onduidelijk. Dient (met name ook voor Opwettenseweg) concreet uitgewerkt te worden in samenspraak met bewoners.

De ontsluiting van Nuenen West is nog onderwerp van nader onderzoek, evenals de vraag hoe de verbinding Nuenen-A270 over Opwettenseweg en Wolvendijk exact verkeersluw of autovrij gemaakt kan worden. Dat onderzoek wordt momenteel uitgevoerd; daarnaast is de gemeente van plan om samen met de provincie een planstudie uit te voeren. Daarin komt de toekomstige inrichting van de A270 aan de orde, inclusief de mogelijkheid voor een aansluiting op deze weg. In dat proces zullen ook belanghebbenden betrokken worden. Door een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan overigens ook een andere verkeerskundige structuur uitgewerkt worden voor het zuidelijke deel van het plangebied, indien die wens uit het onderzoek zou blijken.

Weinig aandacht voor daadwerkelijke inrichting van straten. Wat wordt bedoeld met ‘autoluw’ maken van Opwettenseweg? Concrete uitwerking met profielen en indeling van wegen is vereist.

De profielen van de verschillende wegen (waaronder de landelijke linten) zijn opgenomen in het masterplan. Deze profielen vormen de leidraad bij de inrichting van de wegen in het plangebied. Met autoluw maken wordt bedoeld dat een weg geen doorgaande route vormt en een beperkte functie heeft voor de ontsluiting van de aangelegen woningen en functies. Op dergelijke wegen wordt een rustig verkeersbeeld voorzien, wat betekent dat de maximumsnelheid beperkt is en fietsers gelden als hoofdgebruiker van de weg. Gebruik van autoluwe wegen door automobilisten is sterk ongeschikt aan het gebruik door fietsers. In het bestemmingsplan uit 2008 is reeds opgenomen dat de Opwettenseweg autoluw of autovrij gemaakt moet worden en doorgaand (sluip)verkeer onmogelijk gemaakt wordt. Het exacte gebruik, de nadere inrichting van de weg en de eventuele aanvullende verkeersmaatregelen vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Het hiervoor benoemde nader verkeerskundig onderzoek gaat nader in op de vraag hoe de Opwettenseweg verkeersluw gemaakt kan worden.

Toename van verkeersaanbod zal extra gevaarlijke verkeerssituaties opleveren. Wat wordt daaraan gedaan?.

De toename van de verkeersintensiteiten is reeds beschouwd in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.2.1). Uit die paragraaf blijkt dat de ontwikkeling van Nuenen West zorgt voor een beperkte toename van de verkeersdruk op wegen waar in de toekomst ook zonder ontwikkeling van Nuenen West problemen met de doorstroming verwacht worden: A270, Smits van Oyenlaan en Europalaan. De ontwikkeling van Nuenen West

zelf verergert de drukte op die wegen dus maar beperkt. Die beperkte toename in drukte zorgt daarmee niet voor een verslechtering van de verkeersveiligheid. De ontsluiting van Nuenen West is afgestemd op het aantal vervoersbewegingen dat de nieuwe woonwijk gaat veroorzaken. Wijkvreemd verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de nieuwe woonwijk. Dit komt de verkeersveiligheid ook ten goede. Daarnaast is de ontsluiting van Nuenen West onderwerp van het eerdergenoemde nader onderzoek. De resultaten van dat onderzoek worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Ten aanzien van verkeersdrukke en snelheidsoverschrijdingen op de Opwettenseweg geldt dat maatregelen hiertegen uitvoeringsaspecten zijn en het bestemmingsplan geen middel is om deze maatregelen op te leggen. Wel wordt bij de planvorming voor de toekomstige situatie bepaald of het nemen van maatregelen nodig en zinvol is. Bij uitvoering van de plannen kunnen deze maatregelen vervolgens gerealiseerd worden.

Indien de ambitie om de Opwettenseweg autoluw of autovrij te maken ten uitvoer kan worden gebracht zal dat bijdragen aan een verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse. In het gemeentelijke mobiliteitsbeleid (o.a. Module Fietsverkeer en Verkeersveiligheid) verdient de Opwettenweg de hoogste prioriteit. Het met dit bestemmingsplan beoogde afsluiten of verkeersluw maken van de weg past in dit streven.

Momenteel als parkeerterrein in gebruik zijnd naastgelegen perceel wordt bij planvorming betrokken. Hoe wordt dat gecompenseerd? Is terugkeer openbaar vervoer hiervoor een optie?.

Bedoeld parkeerterrein is in het ontwerpbestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' bestemd als 'Woongebied -1'. Binnen deze bestemming zijn ook parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Het behoud van het parkeerterrein is daarmee niet uitgesloten. Bij de planvorming voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied wordt bepaald hoe omgegaan moet worden met de parkeerbehoefte en waar parkeerruimte gerealiseerd wordt. Daarbij zal niet alleen rekening gehouden moeten worden met de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuw te bouwen woningen maar ook met die van de bestaande woningen. Overigens kunnen en zullen bestaande en nieuw te bouwen woningen deels voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Voor wat betreft het openbaar vervoer geldt dat een aansluiting op het zogenoemde Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) reeds gerealiseerd is aan de Europalaan (zie ook paragraaf 4.4 van het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk'. Er is voorts nog niet voorzien in het (her)invoeren van een OV-route over de Opwettenseweg. Aangezien deze route reeds tientallen jaren niet gebruik wordt voor openbaar vervoer en bussen bij voorkeur woonstraten mijden, lijkt dit herinvoeren van een reguliere busverbinding niet aannemelijk. Dit is evenwel ook niet uitgesloten; de beslissing hierover valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Toename verkeer zal meer licht-, lucht-, gebieds- en geluidsvervuiling veroorzaken.

Zoals reeds aangegeven is in de planvorming voor Nuenen West ter dege rekening gehouden met het leefklimaat en woongenot van bestaande bewoners. Uit de onderzoeken die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen blijkt dat de toename van verkeer nergens leidt tot overschrijding van de wettelijke normen voor de genoemde typen vervuiling. Dit betekent niet dat de voorgenomen ontwikkeling per definitie niet meer overlast of verslechtering van het leefklimaat zal veroorzaken; de wettelijke normen voor het woon- en leefklimaat worden echter in acht gehouden en nergens overschreden. Mochten indieners zienswijze van mening zijn dat er toch sprake is van een verlies van privacy, rust en wooncomfort dan kunnen zij door middel van de eerder geschetste procedure verzoeken om een tegemoetkoming in de door hen geleden planschade.

Hoe wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan bestaande bebouwing gaat veroorzaken. Zien graag plan waarin bestaande situatie wordt vastgelegd.

In verband met mogelijk optredende schade door bouwverkeer is het zo dat aannemers verzekerd zijn voor schade die ontstaat tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden (CAR-verzekering). In het kader van die verzekering zal vaak (afhankelijk van de verzekering) voorafgaand aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapport) van de opstallen rondom de locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden opgesteld

worden. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van deze werkzaamheden wordt bekeken in relatie tot deze opnamerapporten. Verder is het goed om te weten dat Nuenen West wordt gefaseerd en over meerdere jaren ontwikkeld. Dat betekent niet dat er al die jaren sprake is van hinder als gevolg van bijvoorbeeld bouwverkeer, geluid en/of stof. Het plangebied is groot. Hinder is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet. Op voorhand wordt niet verwacht dat de realisatie van de nieuwe woonwijk tot een dusdanige hinder leidt dat de nieuwe bestemmingen niet in redelijkheid toegekend kunnen worden.

Aan Opwettenseweg zijn karakteristieke bomen aanwezig die het verdienen om behouden te worden.

In de verdere planvorming wordt onderzocht welke bomen aan de Opwettenseweg behouden kunnen blijven. Bestaande bomen, zeker als deze waardevol zijn, worden zoveel als mogelijk behouden. Toch kan het voorkomen, dat de kosten voor het behouden van een boom niet opwegen tegen de waarde van die boom. Voor de kap van bomen kan een kapvergunning nodig zijn waarin een herplantplicht opgelegd kan worden.

In het bijzonder wordt ook gewezen op een boom die op een privéperceel staat. Ten aanzien van dergelijke bomen geldt in het algemeen dat bomen op privépercelen niet gekapt zullen worden in het kader van de ontwikkeling van Nuenen West.

In plan is een weg voorzien die loodrecht uitkomt op karakteristieke huizen aan de Opwettenseweg. Verzocht wordt om deze weg te verplaatsen.

Het exacte tracé van de meeste wegen, uitgezonderd de wijkontsluitingswegen, wordt pas bepaald bij de planvorming voor de bouw van de woningen die door deze weg ontsloten gaan worden. In het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk' is bedoelde ontsluiting op de Opwettenseweg overigens voorzien als een woonpad/ontsluiting van een woonerf. Dat houdt in dat de verkeersintensiteit relatief laag wordt en de infrastructuur overwegend gebruikt wordt door langzaam verkeer. Verder geldt dat het uitgangspunt is om infrastructuur zo in te passen dat hinder voor de omgeving afwezig blijft/geminimaliseerd wordt en dat infrastructuur zo ingepast wordt dat aantasting van eventuele karakteristieke elementen uitblijft/zo veel mogelijk beperkt wordt.

Algemeen:

Wat zijn kaders bij bevoegdheid voor college om de begrenzing van het bestemmingsplan te wijzigen/aan te passen?

De begrenzing van het bestemmingsplan bestaat uit de grens van het plangebied (de grens van de nieuwe woonwijk). Het wijzigen van de grens van het plangebied is een wijziging van het bestemmingsplan. Dergelijke wijzigingen kunnen uitsluitend door de gemeenteraad vastgesteld worden. Op dergelijke wijzigingen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing, wat betekent dat het besluit eerst als ontwerpbesluit zes weken ter visie gelegd moet worden, gedurende welke periode zienswijzen ingediend kunnen worden. De begrenzing van het bestemmingsplan kan dus niet door het college aangepast worden.

Voor zover het gaat om afwijkingsmogelijkheden die het college heeft; deze zijn specifiek benoemd in de regels van het bestemmingsplan, inclusief maximale afwijkingen en afwegingskader. Het toepassen van deze 'binnenplanse afwijkingsmogelijkheden' gebeurt bij verlening van een omgevingsvergunning. Tegen een omgevingsvergunning staat ook bezwaar en beroep open voor belanghebbenden.

Hoe neemt gemeente verantwoordelijkheid voor vernietigen natuur en biodiversiteit.

De ontwikkeling van Nuenen West is zo gepland dat veel mogelijk rekening wordt gehouden met bestaande natuur en biodiversiteit. Realisering van Nuenen West betekent echter wel degelijk een (zo beperkt mogelijke) aantasting van natuur en biodiversiteit. Die aantasting wordt echter gecompenseerd door een investering te doen in de kwaliteit van het Dommeldal. De wijze waarop deze investering plaatsvindt is beschreven in de rapportage 'Verzoek tot wijziging

begrenzings Verordening ruimte Nuenen West'. Naleving van de maatregelen die in deze rapportage beschreven zijn wordt afgedwongen door de regels van het bestemmingsplan.

Specifiek voor beschermde planten- en diersoorten in het plangebied geldt dat de ontwikkeling van Nuenen West verloopt op basis van een soortenmanagementplan. Dit soortenmanagementplan is bij het bestemmingsplan gevoegd en is bedoeld om het proces van de gefaseerde ontwikkeling van Nuenen West ecologisch te begeleiden. Naleving van het soortenmanagementplan wordt afgedwongen door de beleidsregels bij het bestemmingsplan.

In de genoemde beleidsregels is verder bepaald welke landschappelijke waarden in het plangebied gehandhaafd worden en dat nieuwe bebouwing waar mogelijk met toepassing van het principe 'natuurinclusief bouwen' gerealiseerd wordt. De beleidsregels bepalen, op basis van een onderliggend rapport, ook hoe het watersysteem van Nuenen West gerealiseerd moet worden. Naleving van de genoemde beleidsregels wordt afgedwongen via de regels van het bestemmingsplan.

Wat zijn consequenties (waardedaling) van het plan voor bestaande woningen.

Indieners zienswijze van mening zijn dat sprake is van aantasting van hun woongenot en dat dit een negatief effect heeft op hun vermogenspositie bestaat de mogelijkheid om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van de planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologische regime mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hierbij dus niet aan de orde.

Aanvulling op algemene zienswijze:

Voorgestelde wijziging begrenzing stedelijk gebied betekent dat grasveld naast woning aan de Opwettenseweg 128 veranderd van een groenbestemming naar een woonbestemming (met mogelijkheden voor een of meerdere woningen met evt. kleinschalige andere functies). Daarmee is geen sprake van goede ruimtelijke ordening.

De voorgestelde wijziging van de begrenzing van het stedelijk gebied en de daarmee gepaard gaande wijziging van de bestemming betekent voor onderhavig grasveldje inderdaad dat de bouw van (een) woning(en) mogelijk wordt gemaakt. Binnen die bestemming is behoud van het grasveldje in beginsel overigens ook mogelijk. Of op het perceel woningen gebouwd gaan worden, zal worden gezien tijdens de verdere planvorming voor deze gronden. Daarbij zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met belangen van bestaande bewoners. Het eventueel verlies van het grasveldje (en daarmee een deel van als de groenblauwe mantel) wordt echter gecompenseerd door een investering te doen in de kwaliteit van het Dommeldal. De wijze waarop deze investering plaatsvindt is beschreven in de rapportage 'Verzoek tot wijziging begrenzings Verordening ruimte Nuenen West'. Naleving van de maatregelen die in deze rapportage beschreven zijn wordt afgedwongen door de regels van het bestemmingsplan. Overigens was ook in het bestemmingsplan uit 2008 reeds een stedelijke ontwikkeling langs het perceel van indiener zienswijze voor een deel van het betreffende grasveld mogelijk gemaakt. Het grasveld is inderdaad ook geschikt (te maken) om als groenveld/pluktuin te gaan functioneren maar biedt vanuit stedenbouwkundig perspectief gezien ook mogelijkheden om op een markante wijze ontwikkeld te worden. Als daarvoor wordt gekozen en de bestaande, in openbaar gebruik zijnde groenstrook verdwijnt zal in de wijk, ook in de directe omgeving van indieners van deze zienswijze, worden voorzien in andere groengebieden en speelvoorzieningen waar buurtkinderen gebruik van kunnen maken.

Gevreesd wordt voor waardedaling woning.

Als indiener van deze zienswijze(n) toch van mening is dat er sprake is van aantasting van zijn woongenot en dat dit een negatief effect heeft op zijn vermogenspositie dan geldt dat verzocht kan worden om een tegemoetkoming in geleden planschade. Deze mogelijkheid bestaat op basis van artikel 6.1 van de

	Wet ruimtelijke ordening en kan benut worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Onafhankelijk onderzoek zal dan uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van de planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologische regime (bestemmingsplan van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier dus niet aan de orde.																																																				
2.	Op grond van het huidige bestemmingsplan heeft een groot deel van die gronden de bestemming ‘woongebied II – uit te werken’. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan krijgen deze gronden, zonder motivering, grotendeels de bestemming ‘Groen’. Het bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ kent aan de gronden de bestemming ‘Groen’ toe om de nieuwe woonwijk te verweven met het omliggende landschap. Dit is beschreven in het bestemmingsplan en het masterplan ‘Nuenen West = Dorps Geluk’, waarbij er voor is gekozen om de ‘oude’ opzet van het plan, met een zone met een hoge woondichtheid, bouwvelden met een lage woondichtheid en een groenzone langs de westrand te nuanceren door met meerdere dichtheden door het plan heen te werken waardoor een meer geleidelijke overgang wordt gemaakt van stedelijk gebied naar buitengebied. De langgerekte groenzone is hierbij verdeeld in enkele groene parken, die het Dommeldal op specifieke plekken ‘het gebied intrekken’ en waarbij de kwaliteiten van het Dommeldal meer worden benut voor en door de wijk. Overigens is er geen sprake van significante vergroting van het aandeel ‘groen’ binnen de percelen van indiener zienswijze: in het bestemmingsplan uit 2008 én in het nieuwe bestemmingsplan heeft ca. 58% van de percelen een woonbestemming en ca. 42% een groenbestemming (beiden al dan niet uit te werken). De exacte verdeling naar bestemmingen op het eigendom van indiener is als volgt: <table><tr><th colspan="4">Bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan Nuenen West’ (2008)</th></tr><tr><th>Toegekende bestemming</th><th>Oppervlakte (m²)</th><th>Percentage (%)</th><th>Bouwmogelijkheid?</th></tr><tr><td>‘Woongebied I – Uit te werken’</td><td>255,28</td><td>1,07</td><td>Ja</td></tr><tr><td>‘Woongebied II – Uit te werken’</td><td>13654,59</td><td>57,06</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Totaal Woongebied I en II</td><td>13.909,87</td><td>58,12</td><td>Ja</td></tr><tr><td>‘Groen – Uit te werken’</td><td>10.022,31</td><td>41,88</td><td>Nee</td></tr><tr><td>Totale oppervlakte</td><td>23.932,18</td><td>100</td><td></td></tr><tr><th colspan="4">Bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ (2019)</th></tr><tr><td>‘Woongebied 1’, links van ‘Groen’</td><td>7.583,59</td><td>31,69</td><td>Ja</td></tr><tr><td>‘Woongebied 1’, rechts van ‘Groen’</td><td>6.376,45</td><td>26,64</td><td>Ja</td></tr><tr><td>Totaal ‘Woongebied 1’</td><td>13.960,04</td><td>58,33</td><td>Ja</td></tr><tr><td>‘Groen’</td><td>9.972,14</td><td>41,67</td><td>Nee</td></tr><tr><td>Totale oppervlakte</td><td>23.932,18</td><td>100</td><td></td></tr></table> Uit de voorgaande tabel blijkt dat er geen sprake is van een verslechtering van de courantheid van de bestemming in vergelijking tot het bestemmingsplan uit 2008. Dit omdat de grootte van de bestemming die bouwmogelijkheden biedt toeneemt. Voor zover indiener van mening is dat de nu voorziene groenbestemming de courantheid van diens eigendom aantast doordat het gebied met bouwmogelijkheden in tweeën wordt gedeeld, geldt dat wij deze mening niet delen. Dit omdat, zoals uit voorgaande tabel blijkt, aan weerszijden van de groenbestemming voldoende oppervlak aan te ontwikkelen gronden overblijft. Het eigendom blijft daarmee rendabel ontwikkelbaar. Mocht indiener zienswijze van mening zijn dat er sprake is van aantasting van diens vermogenspositie dan geldt dat verzocht kan worden om een tegemoetkoming in geleden planschade. Deze mogelijkheid bestaat op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en kan benut worden na het	Bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan Nuenen West’ (2008)				Toegekende bestemming	Oppervlakte (m²)	Percentage (%)	Bouwmogelijkheid?	‘Woongebied I – Uit te werken’	255,28	1,07	Ja	‘Woongebied II – Uit te werken’	13654,59	57,06	Ja	Totaal Woongebied I en II	13.909,87	58,12	Ja	‘Groen – Uit te werken’	10.022,31	41,88	Nee	Totale oppervlakte	23.932,18	100		Bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ (2019)				‘Woongebied 1’, links van ‘Groen’	7.583,59	31,69	Ja	‘Woongebied 1’, rechts van ‘Groen’	6.376,45	26,64	Ja	Totaal ‘Woongebied 1’	13.960,04	58,33	Ja	‘Groen’	9.972,14	41,67	Nee	Totale oppervlakte	23.932,18	100	
Bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan Nuenen West’ (2008)																																																					
Toegekende bestemming	Oppervlakte (m²)	Percentage (%)	Bouwmogelijkheid?																																																		
‘Woongebied I – Uit te werken’	255,28	1,07	Ja																																																		
‘Woongebied II – Uit te werken’	13654,59	57,06	Ja																																																		
Totaal Woongebied I en II	13.909,87	58,12	Ja																																																		
‘Groen – Uit te werken’	10.022,31	41,88	Nee																																																		
Totale oppervlakte	23.932,18	100																																																			
Bestemmingsplan ‘Herijking Nuenen West’ (2019)																																																					
‘Woongebied 1’, links van ‘Groen’	7.583,59	31,69	Ja																																																		
‘Woongebied 1’, rechts van ‘Groen’	6.376,45	26,64	Ja																																																		
Totaal ‘Woongebied 1’	13.960,04	58,33	Ja																																																		
‘Groen’	9.972,14	41,67	Nee																																																		
Totale oppervlakte	23.932,18	100																																																			

onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van de planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologische regime mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.

Vanwege versnipperde karakter van het bestemmingsplan is het voor indiener zienswijze onmogelijk om een marktconforme rendabele ontwikkeling te realiseren. Deze versnippering maakt het ook onmogelijk om te kunnen bepalen wat en hoeveel mag worden gebouwd op gronden indiener zienswijze. Dit betekent dat sprake is van een zeer rechtsonzekere positie ten aanzien van de bruikbaarheid van de gronden.

Met de wijziging van de groenzone, van een gebied dat grotendeels aan de zuidzijde van de betreffende percelen lag, tot een groenzone die centraal door de percelen loopt, is er geen sprake van 'versnippering' in die zin dat er niet ontwikkelbare gebieden resteren. Dat er meerdere bestemmingen aan het eigendom van indiener toegekend worden, doet daar niets aan af. Ook met de locatie van de nieuwe groenzone blijven de gronden met een woonbestemming rendabel ontwikkelbaar.

Toegestane dichtheden en bandbreedtes van woningbouwprogramma (inclusief eis tot realisatie van sociale woningbouw) alsook de aanwijzing van groen bestemmingen worden gewijzigd met nieuwe plan(nen). Daardoor worden ontwikkelingsmogelijkheden indiener zienswijze beperkt.

De nieuwe plannen leiden inderdaad tot een wijziging in de dichtheden en bandbreedtes van het woningbouwprogramma ten opzichte van de plannen uit 2008. Dit is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest om meer variatie en geleidelijke overgang in de wijk te brengen.

De in de nieuwe plannen aangewezen groenstroken zorgen voor een verweving van de nieuwe woonwijk met het landelijk gebied. De exacte inrichting van deze groenstroken wordt bepaald bij het maken van de concrete uitvoeringsplannen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente heeft wel degelijk een belangenafweging gemaakt ten aanzien van de keuze voor groenstructuren op de verschillende locaties. De belangrijkste groenstructuren, waaronder bospercelen en bomenrijen, worden in het gebied namelijk behouden. Eén van die belangrijkste groenstroken is de zuidelijk geprogrammeerde groenstrook, waar indiener het in haar zienswijze over heeft.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de inrichting van het plangebied geoptimaliseerd. Enkele bestaande woningen zullen ingepast worden in de nieuwe bestemming en de groenstructuur, die in het vigerende plan langs de grens van het gebied loopt, wordt meer in het woongebied geïntegreerd. Met dit bestemmingsplan wijzigt de begrenzing van het plangebied niet ten opzichte van de begrenzing van het bestemmingsplan uit 2008. Wel wijzigt de invulling van het plangebied binnen de begrenzing. Waar in de oorspronkelijke plannen een grootschalige groenstructuur aan de westzijde was bedacht, is in de herijking gekozen voor een ruimtelijke opzet waarin het stedelijk weefsel en de bebouwing tot aan de bestaande linten komt. De oude linten Boord, Vorsterdijk en Wettenseind worden, evenals de Dubbestraat en Opwettenseweg in het plangebied, meer nadrukkelijk onderdeel van Nuenen West en de identiteit van de oude linten wordt meer nadrukkelijk als landschappelijke drager gebruikt in de ontwikkeling van het stedelijk weefsel. Langs de randen van het plangebied blijven de oude linten de grens vormen tussen het stedelijk gebied van Nuenen en het omliggende buitengebied. Dat maakt het logisch om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied op de oude te linten te leggen in plaats van op de grens tussen de bouwvelden en de groenzone zoals in het oorspronkelijk plan is gedaan. Immers, het onderscheid in bouwveld en grootschalig groen wordt alleen gemaakt in het oude bestemmingsplan maar zijn niet afgeleid van bestaande ruimtelijke of landschappelijke structuren. De dichtheid voor wat betreft de woningen die aan de gronden die als 'landelijk buiten' voorzien zijn bedraagt 18-24 woningen per hectare (zie p. 58 van het masterplan). Daarmee kunnen ruime kavels in een groene en rustige omgeving worden gerealiseerd.

Overigens was in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' uit 2008 op een deel van de gronden al een (uit te werken) groenbestemming voorzien. Tevens is inderdaad een eis ten aanzien van de realisatie van sociale woningbouw toegevoegd. In het bestemmingsplan uit 2008 was dit niet mogelijk; in het huidige bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wel. Dit is een bewuste beleidsafweging van de gemeente geweest, teneinde de realisatie van sociale woningen te kunnen garanderen.

Noodzaak voor vaststelling van exploitatieplan is voor indiener zienswijze niet duidelijk. Is toch al geregeld middels grond- en opstalexploitatie met BPD. De grond- en opstalexploitatie wordt immers geheel door en voor rekening van BPD gevoerd, waarvoor BPD met de gemeente en indiener zienswijze al een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten? .

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet bij het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld worden. Deze verplichting vervalt als onder andere het kostenverhaal anderszins verzekerd is, via een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar / grondeigenaren of dat de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Voor een gedeelte van de gronden, die in eigendom van particulieren zijn, zijn door de gemeente geen anterieure overeenkomsten gesloten met de desbetreffende grondeigenaren en is het kostenverhaal voor deze eigendommen niet anderszins verzekerd door de in de zienswijze bedoelde samenwerkingsovereenkomst. Daarom is de gemeente, op grond van artikel 6.12 Wro, verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bouwplannen, die mogelijk worden gemaakt op particuliere grondeigendommen.

Indiener zienswijze beschikt voor zijn grond over een woonconcept dat snel en marktconform kan worden ontwikkeld. Gevraagd wordt aan de raad om met dit plan rekening te houden. Zie diverse door indiener zienswijze benoemde uitspraken van de Raad van State.

De gronden van indiener zienswijze zijn reeds bestemd met een directe bouwtitel. Wel geldt er een faseringsvoorwaarde (zie beantwoording daarover elders bij deze zienswijze). Overigens was een fasering van de ontwikkeling van Nuenen West, vergelijkbaar met de drie fasen in het voorliggende bestemmingsplan reeds in het bestemmingsplan uit 2008 opgenomen.

Indiener stelt dat zij beschikt over een concreet bouwplan. Dit bouwplan is bij de gemeente echter niet bekend. Nu er geen sprake is van een bij de gemeente bekend dergelijk beoogd bouwplan, noch van een concreet bouwvoornemen waaruit blijkt welke wijzigingen, binnen de planperiode, door indiener van de zienswijze beoogd worden aan te brengen in de fysieke leefomgeving, kan van de gemeente (blijkens bestaande jurisprudentie, ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:710) niet verwacht worden dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarmee rekening wordt gehouden.

De motivering omtrent het (niet) toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan indiener zienswijze niet volgen en is volgens indiener zienswijze ook niet houdbaar, m.a.w. er is wel degelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die onvoldoende wordt gemotiveerd.

In de uitspraak van 18 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1295) wordt door de Raad van State bevestigd dat een uitwerkingsplan niet aan de ladder getoetst hoeft te worden als dit plan past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan. Als het nieuwe plan niet meer mogelijkheden biedt dan het vigerende plan, is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. De vorm van het nieuwe plan is daarbij niet relevant. Een nieuw bestemmingsplan kan ook gebruik maken van de (onbenutte) mogelijkheden van het vigerende plan. In de afgelopen jaren zijn enkele delen van Nuenen West reeds uitgewerkt in uitwerkingsplannen. Bouwveld A is deels al bewoond, voor de vestiging van een basisschool is een uitwerkingsplan vastgesteld, evenals voor bouwvelden C en D. Deze plannen worden conserverend meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De planologische mogelijkheid voor de vestiging van een middelbare school was opgenomen binnen bouwveld D, maar bij de uitwerking is hiervan afgezien. Voor het resterende deel van het plangebied is alleen de mogelijkheid voor woningbouw opgenomen (plus een basisschool en kleinschalige voorzieningen in bouwveld E). Het nieuwe bestemmingsplan bevat daarom alleen bouw mogelijkheden voor woningen, plus de basisschool (reeds bestemd met een uitwerkingsplan) en kleinschalige voorzieningen in bouwveld E. Het ontwerpbestemmingsplan behoeft naar het oordeel van de gemeente om die reden niet (opnieuw) getoetst te worden aan de ladder, omdat in het plan toegestane bebouwings- en gebruiksmogelijkheden feitelijk een bestaande situatie betreffen, die al mogelijk werd gemaakt in het moederplan. Er is immers feitelijk geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De in het plan opgenomen fasering is willekeuring en rechtsonzeker en verhindert dat voortvarend tot ontwikkeling van zijn plan kan worden gekomen. Doordat ook de verplichting wordt opgenomen om een bepaald programma te realiseren is het voor indiener zienswijze volstrekt onduidelijk wanneer en hoe gronden in ontwikkeling kunnen worden gebracht.

De ontwikkeling van Nuenen West verloopt via af te ronden bouwvelden. De begrenzing van deze bouwvelden is mede op basis van bestaande ruimtelijke dragers tot stand gekomen. Het doel van deze fasering is het voorkomen van versnippering en verrommeling van het landschap. Het doel van de fasering is eveneens om de ontwikkeling van Nuenen West gestructureerd plaats te laten vinden (logische ruimtelijke afronding van de verschillende bouwfasen). De Opwettenseweg vormt daarom één van de centrale dragers in de fasering en de opdeling in bouwvelden. Met de gekozen fasering wordt steeds een afgerond deel van het plangebied ontwikkeld alvorens een nieuw deel van het plangebied ontwikkeld wordt. Dit komt de kwaliteit van Nuenen West en de kwaliteit van het omringende landschap ten goede. Er ontstaan op die manier geen 'rafelige' randen als de ontwikkeling van het plangebied onverhoopt voor korte of langere tijd stil komt te liggen. Verder is het juist dat de regels van het bestemmingsplan en de beleidsregels inderdaad de verplichting opleggen tot realisatie van een bepaald programma. Binnen de daarin gestelde kaders is echter wel degelijk ruimte voor een flexibele uitwerking van het programma die aansluit op de actuele marktvraag. Overigens is dit principe niet nieuw: in het bestemmingsplan uit 2008 was reeds een fasering van de ontwikkeling opgenomen, analoog aan de wijze waarop de fasering nu is opgenomen.

Vanwege hiervoor bedoelde onzekerheid is het maar de vraag of de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode voldoende is gemotiveerd.

Uit het exploitatieplan blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de planperiode van circa 20 jaar economisch uitvoerbaar is (als gevolg van een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2018 geldt er geen standaard voor de planperiode meer).

Uit het exploitatieplan kan niet worden afgeleid dat met BPD een anterieure overeenkomst is afgesloten die aansluit bij het ontwerpbestemmingsplan. Zakelijke inhoud is ook niet gepubliceerd.

Het exploitatieplan is opgesteld overeenkomstig de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin spelen eventueel gesloten anterieure overeenkomsten geen rol. Eventuele voor- of nadelen, die zouden ontstaan uit de door de gemeente gesloten anterieure overeenkomsten, zijn en worden niet opgenomen in het exploitatieplan. Om deze reden is in het exploitatieplan geen melding gemaakt van eventuele gesloten anterieure overeenkomsten.

Omtrent te verlenen hogere waarden bestaat onduidelijkheid (o.a. verkeerde verwijzing). Ook verbeelding is hierover onduidelijk (niet is af te leiden voor welke woningen ontheffing geldt). Verder is de te realiseren geluidluwe gevel nergens geborgd in de regels.

Na indiening van de zienswijzen is gebleken dat een deel van de regels van het bestemmingsplan door een technische fout ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan dat via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) ter inzage gelegd is. Deze regels zagen onder andere op de te verlenen hogere waarden. Om deze technische fout te herstellen is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 juli 2019 opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De eis dat nieuw te bouwen woningen waarvoor een hogere grenswaarde van 53 dB vastgesteld moet worden een geluidluwe gevel moeten krijgen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 16.4). In de toelichting van het bestemmingsplan staat hierover dat voor het vaststellen van een hogere waarde de nadruk wordt gelegd op maatregelen aan de gevel van de woningen. Eén van de toetsingscriteria is het toepassen van een geluidluwe gevel bij de woningen. Hier dient bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden te worden. Daarnaast zal voor woningen met een geluidbelasting boven de 53 dB een gevelgeluidweringsonderzoek uitgevoerd moeten worden om te onderzoeken of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. Deze maatregelen zijn eveneens in de planregels vervat, te weten onder artikel

16.4. In deze planregel zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen inzake geluidwerende voorzieningen. Daarin staat onder meer dan een woning in ieder geval beschikt over één (geluidluwe) gevel en buitenruimte waar de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger is dan Lden 46 dB als er een hogere grenswaarde vanwege wegverkeer van 53 dB of hoger verleend wordt.

De in het ontwerpmasterplan gemaakte keuzes (aanwijzing groenstructuren, keuze voor bebouwingsdichtheden) zijn onvoldoende gemotiveerd en maken dat voor indiener zienswijze geen marktconforme kavels zijn te ontwikkelen.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Nuenen West uit 2002 is opgedeeld in bouwvelden van verschillende dichtheid die aan de westzijde worden geflankeerd door een randpark dat op een viertal locaties een zogenaamde “inprikkers” heeft in de nieuwe woonwijk. Bij de herijking van dit stedenbouwkundig ontwerp kwam naar voren dat dit randpark niet in zijn geheel is te realiseren en dat er opnieuw moest worden gekeken wat de rol van de hoofd-groenstructuur zou kunnen zijn. In het vernieuwde stedenbouwkundig plan wat de grondslag vormt voor het nu voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor de realisering van een drietal groenstructuren die op een strategische plek zijn gelegen, zodanig dat rondom die groenstructuren kan worden gewoond. Dit geeft deze structuren zowel een goede stedenbouwkundige verankering als een sociale verankering (zoveel mogelijk voorkanten). De positie van en het aantal groenstructuren is ook strategisch gekozen. Feitelijk omvat de westelijke rand drie deelgebieden: een deelgebied tussen de Europalaan en de Dubbestraat, een deelgebied tussen de Dubbestraat en de Opwettenseweg, en een deelgebied ten zuiden van de Opwettenseweg. Per deelgebied zijn de groenstructuren zo centraal mogelijk gelegen. Voor het deelgebied ten zuiden van de Opwettenseweg is de positie daarvan daarom anders dan de groenstructuur uit het vorige plan, waarbij sprake was van twee verdikkingen in de groenstructuur.

In de stedenbouwkundige opzet is geen rekening gehouden met bestaande perceelsgrenzen binnen het te ontwikkelen gebied (uiteraard wel zoveel als mogelijk met bestaande huiskavels met bestaande woningen), zodat gekomen kan worden tot een optimaal, kwalitatief en goed functionerend woongebied. Middels het exploitatieplan is geborgd dat ‘lusten en lasten’ voor de verschillende grondeigenaren evenredig worden verdeeld. Opbrengst- of winstmaximalisatie voor een of meerdere individuele grondeigenaren ten koste van de stedenbouwkundige structuur, zoals indiener zienswijze voorstelt, is voor de gemeente nadrukkelijk geen overweging in haar keuze voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk. De exacte hoeveelheid woningen die in de omgeving van deze groenstrook gerealiseerd zal worden is op voorhand niet bekend, dit wordt bepaald bij het maken van de uitvoeringsplannen voor deze gronden.

Omdat taxatierapporten nog niet inhoudelijk ter visie zijn gelegd is het onmogelijk om de gehanteerde inbrengwaarden bij het exploitatieplan te beoordelen. Indiener zienswijze heeft twijfels bij de gehanteerde uitgangspunten en ziet daarvoor graag een nadere motivatie.

Het taxatierapport inbrengwaarden is als bijlage 1 van deel B van het exploitatieplan inhoudelijk ter visie gelegd. Op basis hiervan heeft de indiener en hebben alle andere belanghebbenden bij het exploitatieplan het taxatierapport inbrengwaarden kunnen beoordelen.

Betrokkene heeft twijfels bij de gehanteerde uitgangspunten voor de complexwaarde berekening en ziet daarvoor graag een nadere motivatie;

- a. Het bedrag en percentage planonzekerheid en de opslag voor fase 2 en 3 zijn niet nader onderbouwd;
- b. Bij de complexwaarde berekening is de plankostenscan geïndexeerd met 2%, dit sluit niet aan bij de regels van de plankostenscan;
- c. De onderbouwing van de sloopkosten ontbreekt en de raming is extreem hoog;
- d. De afkoop van de milieuvergunningen is niet nader onderbouwd.

Nog aan te vullen.

De opgenomen sloopkosten betreffen de gerealiseerde kosten van de gesloopte opstallen en de geraamde kosten voor de nog te slopen opstallen. De kosten van de afkoop van de milieuvergunningen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten (boekwaarden) voor verwervingskosten van bedrijven in het plangebied. Het plangebied Nuenen West zou zonder deze verwervingen en afkoop van milieuvergunningen niet kunnen worden gerealiseerd.

Indiener zienswijze is van oordeel dat geen functionele of ruimtelijke samenhang tussen het deel ten zuiden van de Europlaan en het deel ten noorden daarvan is aangetoond.

Het gehele plangebied Nuenen West vormt één ruimtelijke, functionele en economische eenheid. Ook al in het voorgaande bestemmingsplan Nuenen West is dit plangebied als één geheel opgenomen.

In de structuurvisies van voor 2008 en het voorgaande bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Nuenen West is het plangebied Nuenen West als geheel opgenomen. In 2005 zijn afspraken voor de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen vastgelegd in het convenant Stedelijk Gebied Eindhoven, ook wel het BOR-convenant genoemd. In dit BOR-convenant zijn afspraken gemaakt over te realiseren woningen in de randgemeenten voor de woningbouwbehoefte van Eindhoven. Specifiek voor Nuenen is in het convenant een bouwopgave afgesproken tussen de 230 en 1.270 woningen in respectievelijk de sociale en de vrije sector. Dit aantal betrof voor de periode van 2010 tot 2030 en is exclusief de woningbouwopgave ten behoeve van de eigen aanwas. In het daaropvolgende Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal Uitwerkingsplan (RSP/PU) is het plangebied Nuenen West aangegeven als te ontwikkelen woongebied in de periode 2010-2030. Het aangewezen gebied ligt tussen de stedelijke bebouwing van de kern Nuenen aan de oostzijde en het dal van de Dommel aan de westzijde.

Dit RSP/PU is vertaald in het Masterplan Nuenen-West dat in 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad en het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Nuenen-West” dat in 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het bestemmingsplan zijn circa 1.500 woningen opgenomen. In de afbakening van het plangebied is rekening gehouden met ecologie, landschap en cultuurhistorie aan de rand van het te ontwikkelen gebied grenzend aan het Dommeldal. Bij de planvorming is uitgegaan van een hoge dichtheid tegen de bestaande dorpsrand van Nuenen en een lagere dichtheid grenzend aan het landelijk gebied.

Om de totale samenhangende woningbouwopgave in Nuenen West te realiseren zijn de gebieden ten noorden en ten zuiden van de Europalaan nodig. De ontwikkeling is als één geheel opgepakt, dit blijkt ook uit de stedenbouwkundige opzet. Richting de bestaande kern, maar ook richting de Europlaan zijn de gebieden het meest verdicht, terwijl aan de buitenrand van Nuenen de dichtheid van de woningen lager is.

Daarnaast is het deel van de Europalaan ter plaatse van het plangebied Nuenen West ook onderdeel van de gehele ontwikkeling van Nuenen West. De werkzaamheden om Nuenen West op de Europalaan te ontsluiten zijn (deels) uitgevoerd. De kosten voor deze werkzaamheden zijn tevens onderdeel van dit exploitatieplan. De samenhangende verkeersontsluiting van het plangebied Nuenen West (noord en zuid), in ontwerp en gebruikmakend van en over de Europalaan is dus niet alleen ruimtelijk maar ook functioneel met elkaar verbonden.

Tot slot is de ontwikkeling van het plangebied Nuenen West één economische eenheid. Voor de ontwikkeling van het plangebied is, sinds 2008, één (gemeentelijke) grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten van het gehele plangebied Nuenen West opgenomen. Hierdoor is het plangebied Nuenen West, al geruime tijd, te zien als één economische eenheid.

In het exploitatieplan ontbreekt een onafhankelijk advies inzake de marktconforme grondprijs. Als gevolg daarvan is sprake van een onjuist en onzorgvuldige voorbereiding.

In het exploitatieplan worden de door de gemeenteraad vastgestelde grondprijzen uit het Kader Grondprijzen en Exploitatiebijdragen 2018 gehanteerd (opgenomen in bijlage 5 van deel B van het ter visie gelegde ontwerpexploitatieplan). Dit Kader Grondprijzen wordt jaarlijks geactualiseerd, waardoor er sprake is van marktconformiteit van de grondprijzen.

	<u>Opname van verplichting tot realisatie sociale woningbouw in het bestemmingsplan levert belemmering op om gronden rendabel te exploiteren. Dit ook omdat nergens duidelijk wordt gemaakt waar sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd. Beleidsregel wijkt (qua voorgeschreven aantal) ook af van exploitatieplan.</u> De beleidsregel ten aanzien van sociale woningbouw is aangepast nadat het ontwerpexploitatieplan is afgerond, dit wordt aangepast in het definitieve exploitatieplan. <u>Voorgesteld wordt bestemmingsplan (en de overige plannen voor zover nodig) voor percelen indiener zienswijze gewijzigd vast te stellen door rechtstreekse bestemming 'woongebied' voor eigendommen indiener zienswijze op te nemen, het aantal m2 groen terug te brengen naar het aantal in het geldende plan opgenomen en duidelijk te maken waar sociale woningbouw dient te worden gerealiseerd.</u> Gelet op vorenstaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3.	<u>In de plantoelichting is niet onderbouwd hoe aan de aanbevelingen van het coördinatieteam Wonen SGE wordt voldaan. Plan voldoet om die reden niet aan 4.3 van de Verordening Ruimte van de provincie. Naar aanleiding van de zienswijze van 17 april 2019 is een onderbouwing toegevoegd waarmee indiener zienswijze kan instemmen.</u> In paragraaf 4.2.3 van de toelichting wordt inderdaad ingegaan op een verouderde versie van het regionale afsprakenkader. Deze passage zal worden geactualiseerd. In de toelichting wordt overigens ook verwezen naar het Afsprakenkader Wonen SGE uit 2017. Dit staat echter in paragraaf 4.1.3, waar in wordt gegaan op de verantwoording t.a.v. het Besluit ruimtelijke ordening. Dit is verwarrend; paragraaf 4.2.3 wordt dan ook geactualiseerd op het meest actuele beleid (Afsprakenkader Wonen SGE uit 2017). Tevens zal in deze paragraaf worden verantwoord hoe het programma past in gemaakte regionale afspraken: • In het Afsprakenkader Wonen 2017 is Nuenen-West als majeur project benoemd met 1.475 te ontwikkelen woningen. Vervolgens is in 2018 als uitwerking van de regionale afstemming over de majeure projecten het 'Resultaat Bestuursopdracht Negen Majeure Locaties' uitgebracht (zie ook brief 16 mei 2018). Voor Nuenen-West is hierin aan 1.050 woningen een directe bouwtitel meegegeven, en aan 425 woningen een uitwerkingsplicht. Dit betreft dus nog te ontwikkelen woningen. De betreffende stukken voegen we als bijlage toe aan het bestemmingsplan. Hierbij is aangegeven dat al 100 woningen waren gerealiseerd. Het totale aantal woningen voor het bestemmingsplan betrof hiermee 1.575. • Vervolgens zijn in afstemming met de regiogemeenten 40 woningen toegevoegd aan dit totaal, om zo de ontwikkeling van 80 sociale huurwoningen mogelijk te maken. Dit juist ook als resultaat van regionale afstemming. Dit is regionaal afgestemd in het Portefeuillehoudersoverleg Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven van 12 december 2018. 21 januari 2019 is per brief (opgesteld op 14 januari 2019) bevestigd dat dit Portefeuillehoudersoverleg instemt met het verzoek het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Hiermee komt het totaal voor het bestemmingsplan op 1.615 woningen waarover regionale afstemming bestaat: 100 bestaande woningen, 1.050 woningen met een directe bouwtitel, 425 met een uitwerkingsplicht en nog eens een 40 aanvullende woningen om meer sociale huur mogelijk te maken; • Zoals uit de brief van het Portefeuillehoudersoverleg Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (21 januari 2019) blijkt, is uitgebreid aandacht besteed aan de kwalitatieve aanbevelingen van het Coördinatieteam. Dit is eerder ook verwoord in memo's van 29 oktober 2018 en 19 december 2018. De hierboven benoemde stukken en brieven zullen ter nadere verantwoording in paragraaf 4.2.3 worden toegevoegd als bijlagen bij het bestemmingsplan. Tevens zal dit in de tekst van de toelichting worden verwerkt. Met deze aanvullende toelichting en stukken die ook als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen zullen worden, blijkt dat het plan wel degelijk uitgebreid kwantitatief en kwalitatief regionaal is afgestemd. Hiermee is ons inziens het plan in overeenstemming met artikel 4.3 van de Verordening.

De uitvoering en instandhoudingsverplichting van het landschapsplan dient middels voorwaardelijke (gebruiks)bepalingen zeker gesteld te worden. Zonder een concrete uitwerking van de genoemde percentages (50% en 70%) kan dit onderdeel niet beoordeeld worden.

In de verantwoording voor artikel 6.20 lid 3 van de verordening in het bestemmingsplan is inderdaad een financiële dekking aangegeven (€880.000) die lager is dan de geraamde investering voor de realisatie van het natuur- en landschapsprogramma in het Dommeldal (€1.277.000). Dit is gedaan vanuit de gedachte dat de ontwikkeling van het Dommelpark van toegevoegde waarde is voor geheel Nuenen en niet alleen Nuenen West.

Met andere middelen/ontwikkelingen zou het restant van de benodigde investering gedekt kunnen worden. Vanuit het oogpunt van borging van de realisatie van het natuur- en landschapsprogramma en de koppeling met het bestemmingsplan Nuenen West is het evenwel begrijpelijk dat de provincie wenst dat de totale dekking van de benodigde investering in het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' geregeld wordt.

Derhalve zal de toelichting en de bijlage bij de toelichting en de regels, waarin is aangegeven welke maatregelen worden genomen (Verzoek tot wijziging begrenzungen Verordening ruimte Nuenen West van Plan & Project) worden aangepast, in die zin dat zal worden aangegeven dat 100% van de benodigde investering (zijnde €1.277.000) wordt gedekt. Met andere woorden: een complete financiële dekking wordt geborgd.

De uitvoering en instandhoudingsverplichting voor het natuur- en landschapsprogramma is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, concreet in de voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in artikel 16.1, 16,2 en 16.3. De voorwaardelijke verplichting is inderdaad gekoppeld aan bedragen. Dit is gedaan omdat nog niet alle gronden in eigendom zijn; het is dan ook niet wenselijk om (deel)gebieden concreet te koppelen aan de fasering in de voorwaardelijke verplichting, omdat dit te beperkend is in de ontwikkel- en realisatiemogelijkheden binnen het Dommeldal. Om toch de koppeling aan bedragen te kunnen verwijderen, wordt de voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan een percentage van het totale maatregelenpakket, dat gerealiseerd dient te zijn. Concreet dient 50% van het totale maatregelenpakket zoals omschreven in de notitie 'Verzoek tot wijziging begrenzungen Verordening ruimte Nuenen West' zoals opgenomen in de bijlagen van de regels, gerealiseerd te zijn binnen drie jaar nadat fase 1 (bestemming Woongebied - 1) is gerealiseerd. Analooq hieraan is 20% van het totale maatregelenpakket gekoppeld aan fase 2 (bestemming Woongebied – 2) en 30% aan fase 3 (bestemming Wonen – Uit te werken) van Nuenen West.

Geadviseerd wordt om de Aerius-berekening aan de hand van de nieuwe methode uit te voeren. Als daaruit blijkt dat sprake is van toename van stikstofdepositie in het bestemmingsplan onderbouwing inzake uitvoerbaarheid in relatie tot Wet Natuurbescherming opnemen.

Beantwoorden zodra nieuwe berekening heeft plaatsgevonden.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

