



Nota van Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan De Geer – Helse- straat

**B&W:
Commissie Ruimte:
Versie: 4 november 2019
Corsanummer: 2019.14944**

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van:

Ter inzage legging voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Geer – Helsestraat, Nuenen' heeft vanaf 7 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn er een viertal inspraakreacties ingediend.

Ingediende inspraakreacties

<i>Nr</i>	<i>Datum</i>	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Corsa</i>
1	12 juli 2019			2019.14941
2	15 juli 2019			2019.13790
3	18 juli 2019	Waterschap De Dommel	Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel	2019.14939
4	24 juli 2019	Provincie Noord-Brabant, op 17 juli 2019 gemeld dat de reactie binnen één week zou worden ingediend.	Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	2019.14357

Ontvankelijkheid

Alle inspraakreacties zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

INSPRAAKREACTIE 1

Inhoud inspraakreactie 1:

<i>Nr</i>	<i>Inspraakreactie</i>
1	Indiener wenst de noordelijke grens van het bestemmingsvlak Wonen en de bouw-aanduiding bijgebouwen met één meter naar het noorden te vergroten.

Beantwoording inspraakreactie 1:

<i>Nr</i>	<i>Beantwoording inspraakreactie</i>
1	De voorgestelde aanpassing is niet strijdig met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het aanpassen van het bestemmingsvlak Wonen en de bouwaanduiding bijgebouwen.

Aanpassing ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan:

<i>Nr</i>	<i>Aanpassing naar aanleiding van inspraakreactie</i>
1	Op verbeelding wordt het bestemmingsvlak met aanduiding bouwaanduiding bijgebouwen met één meter verruimd in noordelijke richting.

INSPRAAKREACTIE 2

Inhoud inspraakreactie 2:

Nr.	Inspraakreactie
1	Initiatiefnemers hebben al eerder aan de Geer twee woningen opgericht. Het nu voorliggende plan is een fase 2 van verdergaande uitbreiding die hierna nog verder zal gaan en zeker aannemelijk is dat een fase 3 en 4 ook zal komen. Dit heeft een significante invloed op de uitstraling, het verkeer, de milieubelasting etc. binnen de omgeving.
2	Indiener stelt dat de opmerking dat er bij minder dan 10 woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling ter discussie. 10 woningen kunnen in het buitengebied een grotere impact hebben dan in een stedelijke omgeving. Indieners achten de gehele paragraaf, definitie en jurisprudentie en conclusie over stedelijke ontwikkeling zoals aangegeven in het voorontwerp incorrect.
3	Op Helsestraat 1a is een internet bedrijf in speelgoed inclusief opslag en distributie gevestigd. Dit bedrijf is niet opgenomen in het bedrijven overzicht op pagina 36 van de toelichting. Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de fysieke locatie van activiteiten en niet met mogelijk andere naar voren komende gegevens uit de SBI.
4	Op Helsestraat 3 is een bedrijf gevestigd dat oefenruimten verhuurt aan muziekbandjes. Dit bedrijf is niet opgenomen in het bedrijven overzicht op pagina 36 van de toelichting. Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de fysieke locatie van activiteiten en niet met mogelijk andere naar voren komende gegevens uit de SBI. Het verhuur van de ruimte leidt behalve tot geluidsoverlast door de activiteit zelf ook tot extra verkeersactiviteiten in de Helsestraat.
5	Eén van de woningen aan de Helsestraat zal bewoond gaan worden door een medewerker van de aanwezige bedrijven. Hierdoor zullen de bedrijfsactiviteiten toenemen.
6	Indieners vrezen dat de bedrijfsactiviteiten verplaatst worden naar de nieuwe woning tegenover Helsestraat 2.
7	Indieners vrezen toename van professionele verhuur van oefenruimte aan bandjes. Door meer bebouwing zal bedrijvigheid toenemen.
8	Indieners vrezen voor significante toename van geluidsoverlast, verkeersdrukte, verkeersveiligheid door laden/ lossen van vrachtwagens en 24/7 komen en gaan van bezoekende bandleden. De locatie van de opritten van de nieuwe bewoning/bedrijven ligt precies tegenover Helsestraat 2.
9	Het plan gaat uit van het toevoegen van 1,3 parkeerplaatsen per woning op de openbare weg. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.
10	Door de bouw van de woningen verdwijnt het wonen aan een open agrarische structuur waarbij vrij zicht verloren gaat.
11	Het voorontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met de belangen van omwonenden er wordt alleen getoetst aan verschillende visies van overheden.
12	Volgens indieners worden er geen of bagatelliserende meldingen gedaan van significantie verandering in vogelpopulaties, vleermuizen die vrijwel verdwenen zijn, evenals roofvogels en uilen. Dit door recente kap bomen en het bouw klaar maken van de grond.
13	De beschrijving van de Helsestraat is onjuist. Door het vele landbouwverkeer, met deels een seizoensgebonden verkeersstroom van 06:00 uur tot en met 23:00 uur is er nu al sprake van een onveilige situatie. Men telt regelmatig meer dan 40 agrarische voertuigen per dag. De verkeersonveilige situatie zal met de komst van extra verkeer alleen maar toenemen. De Helsestraat is de ontsluitingsweg voor bedrijven als King Stables, 't Schuurke en een caravanstalling. Daarnaast is het een recreatieve route

	voor bezoekers van 't Broek en maakt onderdeel uit van een solexroute. Hierdoor is de Helsestraat ongeschikt voor een extra toename van verkeer en bedrijvigheid.
14	Gezien de aard van de Helsestraat zullen bedrijven hinder ondervinden van de toegestane 1,3 parkeerplaats langs de Helsestraat voor de nieuwe bewoners.
15	Essentieel is dat de functie van de weg wordt geïntegreerd met het bestemmingplan waardoor er vanzelf eisen ontstaan bij eventuele wijzigingen.
16	In het geluidonderzoek is geen aandacht geschonken aan de gevolgen voor de huidige bewoners door de komst van de woningen en bedrijvigheid. Tevens is er geen aandacht geschonken aan trillingshinder veroorzaakt door landbouwvoertuigen met een gewicht van 15 ton.
17	Het zou passend zijn de recreatieve functie van de weg te benadrukken en verkeersremmende maatregelen in te voeren om vrachtverkeer en agrarische voertuigen te ontmoedigen of onmogelijk te maken deze weg te gebruiken.

Beantwoording inspraakreactie 2:

Nr.	Beantwoording inspraakreactie
1	De twee reeds gebouwde woningen aan de Geer waren niet het initiatief van deze initiatiefnemers. Mochten er in de toekomst nieuwe initiatieven worden ingediend aan de Geer dan zullen die afzonderlijk worden bekeken. Het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan gaat uitsluitend om de in het plan aangegeven woningen.
2	In de toelichting is aangegeven dat er volgens vaste jurisprudentie bij plannen onder de 10 woningen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet hoeft te worden doorlopen. Het is juist dat de "ladder voor duurzame verstedelijking" niet is doorlopen gezien het aantal woningen.
3	Aan Helsestraat 1a is een internet bedrijf voor speelgoed gevestigd. Dit bedrijf dient te worden opgenomen in het bedrijven bestand. Inspraakreactie is correct.
4	Aan Helsestraat 3 is er bedrijf gevestigd voor podotherapie hulptmiddelen. Hier is de bewoner zelf werkzaam zonder personeel. Hierdoor is er geen sprake van woon-werk verkeer. Eén maal per twee weken is er sprake van een levering door een pakketdienst van materialen. Dit bedrijf dient te worden opgenomen in het bedrijven bestand. Inspraakreactie is correct.
5	De woningen krijgen een normale woonbestemming. Ook medewerkers van aanwezige bedrijven mogen daar gaan wonen. Dit is ruimtelijk niet relevant. Een directe relatie tussen het bewonen van de woning door een medewerker en het toenemen van bedrijfsactiviteiten is door indiener niet aangetoond.
6	De regels staan alleen zogenaamde 'aan huis gebonden beroepen' toe. Deze regeling geldt voor alle woningen in Nuenen.
7	De bewoner heeft een oefenruimte voor een muziekbond. Dit is geen bedrijfsmatige activiteit maar een oefenruimte voor eigen gebruik.
8	De oefenruimte is alleen voor eigen gebruik. Het bestemmingsplan dat nu in procedure ligt gaat niet over de activiteiten op het adres Helsestraat 3 maar over de bouw van woningen tussen Helsestraat 1a en 3. Deze woningen krijgen uitsluitend de bestemming 'Wonen'.
9	Conform de CROW richtlijn dienen 2 tot 2,8 parkeerplaatsen te worden aangehouden. In de praktijk wordt de norm 2,4 per woning aangehouden. Dit betekent dat er aan de Helsestraat 4 en 8 = 5 parkeerplaatsen op eigenterrein moeten worden gerealiseerd en voor de 5 woningen aan De Geer 12 parkeerplaatsen. In de praktijk zijn er dus 3 parkeerplaatsen per woning nodig. Er dient per woning 1 parkeerplaats extra te worden toegevoegd.
10	Ter voorbereiding van het pan is samen met het Team Ruimtelijke Kwaliteit gekeken of de nieuwe woningen passend zijn in de stedenbouwkundige structuur. De conclusie

	hiervan was dat de toevoeging onder voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan aanvaardbaar is. Het feit dat hierdoor een bestaand vrij uitzicht verloren gaat is geen reden om deze nieuwbouw niet toe te staan.
11	Naast het toetsen aan beleidsvisies van andere overheden worden bestemmingsplannen altijd getoetst aan belangen vanuit de omgeving. Hiervoor gelden diverse normen en randvoorwaarden.
12	Bij het bestemmingsplan is een quick scan Flora en Fauna gevoegd waarbij getoetst is aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming. Hieruit blijkt dat er geen ongunstige gevolgen zijn voor flora en fauna.
13	Aan de Helsestraat worden 2 woningen toegevoegd. Het verkeer van en naar deze woningen gaan op in het reeds aanwezige verkeer. De Helsestraat functioneert als erftoegangsweg. Door de twee extra woningen wijzigt deze functie niet.
14	Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen per woning is verhoogd van 2 naar 3. Hiermee zal de extra parkeerdruk op de Helsestraat afnemen.
15	Met dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de weg niet, vandaar dat er geen aanleiding is om de weg op te nemen in dit bestemmingsplan.
16	In de Helsestraat komen twee woningen aan een erftoegangsweg. Het toevoegen van twee woningen heeft geen invloed op de overige woonomgeving. Er is geen sprake van het toevoegen van bedrijven in dit bestemmingsplan. Er zijn tot op heden nog nooit klachten bij de gemeente binnengekomen van trillinghinder. Het is dan ook zeer onaannemelijk dat er sprake is van trillinghinder door zwaar verkeer.
17	De weg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Aanpassing ten opzicht van voorontwerpbestemmingsplan:

<i>Nr.</i>	<i>Aanpassing plan naar aanleiding van inspraakreactie</i>
1	Geen
2	Geen
3	De bedrijfsactiviteit op Helsestraat 1a betreft een internet verkoop organisatie met verzending via pakketdienst en geen verkoop aan huis. Bedrijfsactiviteiten aan de Helsestraat 1a worden opgenomen in de tabel en beoordeeld.
4	De bedrijfsactiviteit op Helsestraat 3 betreft een éénmansbedrijf voor podotherapeutische hulpmiddelen. Eén maal per twee weken is er sprake van een levering door een pakketdienst van materialen. De bedrijfsactiviteit wordt opgenomen in de tabel en beoordeeld.
5	Geen
6	Geen
7	Geen
8	Geen
9	Artikel 6.1 wordt aangepast naar 3 parkeerplaatsen per woning.
10	Geen
11	Geen
12	Geen
13	Geen
14	Artikel 6.1 wordt aangepast naar 3 parkeerplaatsen per woning.
15	Geen
16	Geen
17	Geen

INSPRAAKREACTIE 3

Inhoud inspraakreactie 3:

Nr	Inspraakreactie																		
1	In artikel 3 (Tuin) van de regels graag het woord 'infiltratie' opnemen bij artikel 3.1 lid c of d.																		
2	In de regels in artikel 4.2 wordt één woning toegestaan in het bouwvlak. De bouwvlakken zijn circa 200 m2 (opgemeten). De bijgebouwen met overkapping mogen tezamen maximaal 150 m2 (artikel 4.2) zijn. In artikel 4.2.5. wordt ook zelfs een bouwwerk van 500 m2 toegestaan. Dit betekent dat er met het realiseren van 7 woningen en circa 350-500 m2 meer dan 2.000 m2 toename verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Graag dit beter omschrijven en zo nodig aanpassen.																		
3	Regels, Artikel 4 Bestemming-wonen: Gevraagd wordt de volgende tekst op te nemen. <i>"Het gebruik conform de bestemming Wonen is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden."</i> Daarnaast in de toelichting (waterparagraaf) opnemen wat de omvang van de berging is.																		
4	Zoals ook benoemd in de toelichting 3.2.2. is het gebied aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. Graag overeenkomstig de Verordening ruimte artikel 12 beperkingen opnemen in de regels.																		
5	Geadviseerd wordt een korte beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie op te nemen voor de huidige en toekomstige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) belangrijk hierbij is welke wijzigingen er optreden en hoe hiermee wordt omgegaan.																		
6	Verzocht wordt om de huidige en toekomstige situatie met behulp van de onderstaande tabel te verduidelijken. Ondanks dat de toename verhard oppervlak mogelijk minder is dan 2.000 m2. <table><tr><th>Oppervlaktes</th><th>Huidig m²</th><th>Toekomstig m²</th></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Daken</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Terrein verharding</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Onverhard terrein</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Totaal</td><td></td><td></td></tr></table>	Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²				Daken			Terrein verharding			Onverhard terrein			Totaal		
Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²																	
Daken																			
Terrein verharding																			
Onverhard terrein																			
Totaal																			
7	Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is: 1. hergebruik 2. vasthouden / infiltreren 3. bergen en afvoeren 4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) 5. afvoeren naar de riolering De initiatiefnemer dient deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.																		
8	Op basis van gemeentelijk beleid (Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023) en het feit dat het plangebied is gelegen in Attentiegebied dient hemelwater op eigen terrein te worden opgevangen met in principe 60 mm waterberging (600 m3 per hectare verhard oppervlak). De noodoverloop vanuit de waterbergingsvoorziening kan op de watergang worden geloosd.																		

	Gevraagd wordt te beschrijven op welke wijze het hemelwater en afvalwater wordt verwerkt. Hierbij moet worden benoemd; de benodigde bergingscapaciteit voor hemelwater en het ruimtelijk beslag dat dit neemt op het plan.
9	Aangenomen wordt dat er geen werkzaamheden of ingrepen plaats vinden binnen de 5 meter van de insteek van de a-watgang. Als dit wel is, welke zijn dit dan en graag toetsen aan de beleidsregels en algemene regels van de Keur.

Beantwoording inspraakreactie 3:

<i>Nr</i>	<i>Beantwoording inspraakreactie</i>
1	Het woord infiltratie zal worden toegevoegd
2	In de toelichting is de toename van verhard oppervlak opgenomen. Het hemelwater dient binnen het bouwplan te worden opgevangen. In artikel 4.4.5 is de hoeveelheid op te vangen hemelwater aangegeven als voorwaardelijke verplichting.
3	In artikel 4.4.5 is de hoeveelheid op te vangen hemelwater aangegeven als voorwaardelijke verplichting.
4	Inspraakreactie is terecht. Aan de regels worden artikelen ten aanzien van de bestemming Waarde- Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant toegevoegd,
5	In de toelichting is in paragraaf 4.6 een uitgebreide analyse gegeven van het aspect water binnen dit plan.
6	De tabel is toegevoegd in de toelichting.
7	Het hemelwater wordt opgevangen op het eigen perceel. Dit is geborgd in artikel 4.4.5.
8	Het hemelwater wordt opgevangen op het eigen perceel. Dit is geborgd in artikel 4.4.5.
9	Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen 5 meter van de A-watgang.

Aanpassing ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan:

<i>Nr</i>	<i>Aanpassing naar aanleiding van inspraakreactie</i>
1	Artikel 3.1.1 is aangepast
2	In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de opvang van hemelwater ter plaatste (artikel 4.4.5.).
3	In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de opvang van hemelwater ter plaatste (artikel 4.4.5.).
4	Artikel 6 is toegevoegd aan de regels.
5	Geen
6	Overzichtstabel toename verhard oppervlak is opgenomen in de toelichting.
7	In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de opvang van hemelwater ter plaatste (artikel 4.4.5.).
8	In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de opvang van hemelwater ter plaatste (artikel 4.4.5.).
9	Geen

INSPRAAKREACTIE 4

Inhoud inspraakreactie 4:

Nr	Inspraakreactie
1	Het plan bevat geen visie of beschrijving van bebouwingsconcentraties waardoor niet is aangetoond dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie. Hiermee voldoet het plan niet aan artikel 6.8.1 lid b van de Verordening ruimte. Uit de analyse moet blijken van welk type bebouwingsconcentratie in de uitgangssituatie sprake is. Daarin dient ook de begrenzing en de te behouden waarden op open plaatsen te worden aangegeven. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan openheid en kleinschaligheid in het lint met ook aandacht voor het behoud van de specifieke cultuurhistorische waarden van het akkercomplex. De toevoeging van een beschrijving van de omgevingswaarden voor een eindbeeld is nodig als ruimtelijke onderbouwing voor ruimte-voor-ruimte woningen in dit gebied.
2	Het plan is grotendeels gelegen in een cultuurhistorisch vlak 'Broekgebied tussen Breugel en Nuenen'. Het toevoegen van woningen is in principe niet gericht op het behoud, herstel, de duurzame ontwikkeling of bescherming van de cultuurhistorische waarden waar volgens artikel 22 van de Verordening aan moet worden voldaan. Tevens dienen er regels te worden gesteld ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden en kenmerken. Met name de locaties aan De Geer kunnen niet aangemerkt worden als aanvaardbare locaties. Vanuit ruimtelijk en / of cultuurhistorische optiek zijn daarom niet alle gekozen locaties 'planologisch aanvaardbare locaties' voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen en in strijd met artikel 6.8.1. lid b van de Verordening. Dit behoeft aanpassing/aanvulling
3	Het plan bevat geen bewijsstukken waarmee wordt aangetoond dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Hierdoor is het plan in strijd met artikel 6.8, lid a van de Verordening.
4	Geadviseerd wordt om op basis van de inspraakreactie in overleg met de provincie te treden voordat het ontwerp in procedure wordt gebracht.

Beantwoording inspraakreactie 4:

Nr	Beantwoording inspraakreactie
1	Het plangebied sluit aan bij de nieuwbouwlocatie Nuenen-West. In de toelichting is aangegeven dat de voorgestelde bebouwing valt binnen een bebouwingscluster aan de rand van Nuenen.
2	De relatie van het plan en de aanduiding cultuurhistorisch vlak uit de Verordening ruimte is uitgebreid beschreven in de toelichting. Hierbij is gekeken naar de kenmerken van het cultuurhistorisch vlak en hoe deze terugkomen in het plan. Daarnaast zijn er in de toelichting een tweetal uitwerkingen op 3D niveau weergegeven. Met deze extra toelichting is aangetoond dat het plan de aanduiding Cultuurhistorisch vlak niet negatief beïnvloed en op onderdelen juist versterkt.
3	In totaal zijn er voor dit plan 6 bouwtitels in het kader van Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hiermee is aangetoond dat er milieuwinst is behaald.
4	Het gesprek heeft plaatsgevonden op 17 september 2019

Aanpassing ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan:

<i>Nr</i>	<i>Aanpassing naar aanleiding van inspraakreactie</i>
1	In de toelichting is een beschrijving van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande en toekomstige bebouwing van Nuenen-West.
2	In de toelichting is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het aspect cultuurhistorie.
3	In de toelichting is aangegeven dat de benodigde Ruimte voor Ruimte titels zijn aangekocht.
4	De toelichting is uitgebreid met een verantwoording hoe met de provinciale belangen is omgegaan.