



Gemeente Nuenen

Nota van Zienswijzen

Chw-Bestemmingsplan Herijking Nuenen- West

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van 29 april 2021.

B&W : 23 maart 2021

Commissie Ruimte : 13 april 2021

Raad : 29 april 2021

Corsa nummer : 2019.10232



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Vaststelling bestemmingsplan, beleidsregels, exploitatieplan en masterplan	3
3. Ingediende zienswijzen	4
a. Zienswijzen	4
b. Ontvankelijkheid	8
c. Hoorzittingen	8
d. Behandeling zienswijzen	8
e. Inhoudelijke reactie op zienswijzen	27
4. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	164
5. Ambtshalve aanpassingen	167
Bijlagen	178
Bijlage 1: Notitie De Lorijn raadgevers o.g. 'Reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op de inbrengwaarde Nuenen-West' van 29 januari 2021	1788



1. Inleiding

Het ontwerp voor het Chw-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 een ieder ter inzage gelegen. De standaard termijn van zes weken is daarbij verlengd.

In verband met een technische fout in de IMRO-dataset waardoor een aantal artikelen niet geplaatst zijn 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 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.

2. Vaststelling bestemmingsplan, beleidsregels, exploitatieplan en masterplan

Deze 'Nota van zienswijzen' maakt deel uit van het besluit tot vaststelling van het Chw-bestemmingsplan, de beleidsregels, het exploitatieplan en het masterplan.



3. Ingediende zienswijzen

a. Zienswijzen

Er zijn tijdens deze periode(n) in totaal 74 schriftelijke zienswijzen ingediend. In onderstaande tabel zijn de ingediende zienswijzen opgenomen waarbij de aanvullingen en de in de tweede periode van terinzagelegging ingediende nieuwe zienswijzen zijn meegenomen.

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Registratie
1.	[REDACTED], Opwettenseweg 197	26-mrt-2019	201906054
2.	[REDACTED], Vorsterdijk 6	28-mrt-2019	201906345
3.	[REDACTED], Opwettenseweg 106	1-apr-2019	201906576
4.	[REDACTED], Boord 40	31-mrt-2019	201906608
	Aanvulling	30-aug-2019	201916030
5.	Achmea Rechtsbijstand namens [REDACTED], Opwettenseweg 128	2-apr-2019	201906679
6.	[REDACTED], Boord 39	2-apr-2019	201906759
7.	[REDACTED], Wettenseind 10	3-apr-2019	201909463
8.	Parochie Heilig Kruis, Park 55 (betreft Opwettenseweg ongenummerd)	4-apr-2019	201906886
9.	[REDACTED], Wettenseind 11	3-apr-2019	201906970
	Aanvulling Boskamp & Willems advocaten namens 7 bewoners Krommenakker en 1 Wettenseind.	3-sep-2019	201916270
10.	Veilig Verkeer Nederland & Fietsersbond Nuenen	5-apr-2019	201907065
11.	Tennet TSO B.V.	8-apr-2019	201907081
12.	Achmea Rechtsbijstand namens [REDACTED], Opwettenseweg 114	8-apr-2019	201907085
	Aanvulling	13-aug-2019	201915125
13.	[REDACTED], Wettenseind 9	8-apr-2019	201907087
14.	[REDACTED], betreft Dubbestraat 6 & Dubbestraat 4a	8-apr-2019	201907090
	Aanvulling	15-aug-2019	201915332



Gemeente Nuenen

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Registratie
15.	Goorts & Coppens namens ██████████, Opwettenseweg 126	9-apr-2019	201907206
16.	██████████, Spegelt 50	8-apr-2019	201907211
17.	██████████, Opwettenseweg 120	9-apr-2019	201907394
18.	██████████, Boord 41	10-apr-2019	201907442
19.	██████████, Opwettenseweg 116	12-apr-2019	201907585
20.	██████████, Pieterveld 20	15-apr-2019	201907772
21.	██████████, Pieterveld 22	15-apr-2019	201907773
22.	██████████, Pieterveld 6	15-apr-2019	201907774
23.	██████████, Pieterveld 24	15-apr-2019	201907775
24.	██████████, Pieterveld 30	15-apr-2019	201907776
25.	██████████, Pieterveld 28	15-apr-2019	201907777
26.	██████████, Spegelt 52A	15-apr-2019	201907778
27.	██████████, Pieterveld 2	15-apr-2019	201907779
28.	██████████, Pieterveld 26	15-apr-2019	201907780
29.	██████████, Pieterveld 14	15-apr-2019	201907781
30.	██████████, Pieterveld 10	15-apr-2019	201907782
31.	██████████, Pieterveld 12	15-apr-2019	201907783
32.	██████████, Pieterveld 4	15-apr-2019	201907784
33.	██████████, Pieterveld 16	15-apr-2019	201907785
34.	██████████, Pieterveld 8	15-apr-2019	201907786
35.	██████████, Pieterveld 18	15-apr-2019	201907787
36.	██████████, Opwettenseweg 118	15-apr-2019	201907831
37.	██████████, Spegelt 33-35	16-apr-2019	201907860
38.	██████████, Spegelt 62	16-apr-2019	201907862
39.	██████████, Krommenakker 17	15-apr-2019	201907867



Gemeente Nuenen

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Registratie
	Aanvulling Boskamp & Willems advocaten namens 7 bewoners Krommenakker en 1 Wettenseind	4-sep-2019	201916270
40.	[REDACTED], Opwettenseweg 193	15-apr-2019	201907868
	Aanvulling	23-aug-2019	201915757
41.	[REDACTED], Krommenakker 21	15-apr-2019	201907870
	Aanvulling Boskamp & Willems advocaten namens 7 bewoners Krommenakker en 1 Wettenseind	4-sep-2019	201916270
42.	[REDACTED], Spegelt 18	17-apr-2019	201907970
43.	[REDACTED], Spegelt 50	17-apr-2019	201907972
44.	[REDACTED], Bakertse Landweg 3	17-apr-2019	201907975
45.	[REDACTED], Spegelt 70-72	16-apr-2019	201907979
46.	[REDACTED], Spegelt 50	16-apr-2019	201907980
47.	[REDACTED], Krommenakker 19	16-apr-2019	201907981
	Aanvulling Boskamp & Willems advocaten namens 7 bewoners Krommenakker en 1 Wettenseind	4-sep-2019	201916270
48.	[REDACTED], Krommenakker 18	17-apr-2019	201907982
	Aanvulling Boskamp & Willems advocaten namens 7 bewoners Krommenakker en 1 Wettenseind	4-sep-2019	201916270
49.	[REDACTED], Krommenakker 30	16-apr-2019	201907985
	Aanvullingen	15-aug-2019	2019.15329 & 2019.15758
50.	Achmea Rechtsbijstand namens [REDACTED], Boord 23	18-apr-2019	201907996
51.	Arag Rechtsbijstand namens [REDACTED], Boord 25	18-apr-2019	2019.08084 & 2019.08092
	Aanvulling	4-sep-2019	201916266
52.	Weebers Vastgoed Advocaten namens [REDACTED]	18-apr-2019	201908085
	Aanvulling	4-sep-2019	201916269
	Intrekking	22-jan-2020	
53.	[REDACTED], Krommenakker 15	17-apr-2019	201908086



Gemeente Nuenen

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Registratie
73.	[REDACTED], inzake Boord 9	27-aug-2019	201915818
74.	Belangenvereniging Nuenen Groen	3-sep-2019	2019.16309 & 2019.16308

b. Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en in zoverre ontvankelijk.

c. Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen hoorzittingen plaatsgevonden.

d. Behandeling zienswijzen

In onderstaande tabel zijn de ingediende zienswijzen per thema/deelgebied opgenomen met daarbij aangegeven door wie die zienswijze(n) is/zijn ingediend. De aanvullend ingediende zienswijzen en de in de tweede periode van terinzagelegging ingediende zienswijzen zijn hierin verwerkt.

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
A.	Gebrek aan duidelijkheid door globaal en weinig concreet plan:	Aanwonenden Opwettenseweg: zienswijzen nrs. 1, 3, 5, 12, 15, 17, 19, 36, 40, 54, 56
	Wat is status plannen. Vooraankondiging of ontwerpbestemmingsplan?;	



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	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.	
	Verlies van woonkwaliteit:	
	(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.	
	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;	
	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?;	



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<p>Hoe wordt aansluiting Opwettenseweg-Wolvendijk N270 vormgegeven?;</p> <p>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?;</p> <p>Toename verkeer zal meer licht-, lucht-, gebieds- en geluidsvervuiling veroorzaken;</p> <p>Hoe wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan bestaande bebouwing gaat veroorzaken. Zien graag een plan waarin bestaande situatie wordt vastgelegd;</p> <p>Aan Opwettenseweg zijn karakteristieke bomen aanwezig die het verdienen om behouden te worden;</p> <p>In plan is een weg voorzien die loodrecht uitkomt op karakteristieke huizen aan de Opwettenseweg. Verzocht wordt om deze weg te verplaatsen.</p> <p>Algemeen:</p> <p>Wat zijn kaders bij bevoegdheid voor college om de begrenzing van het bestemmingsplan te wijzigen/aan te passen?;</p> <p>Hoe neemt gemeente verantwoordelijkheid voor vernietigen natuur en biodiversiteit;</p> <p>Wat zijn consequenties (waardedalling) van het plan voor de waarde van bestaande woningen.</p>	
B.	Aanvullend wordt geïnformeerd naar mogelijkheid om deel van kavel Opwettenseweg 104 (eigendom gemeente) over te nemen. Is door gemeente in eerdere contacten toegezegd.	Zienswijze nr. 3
C.	Aanvullend wordt nog gevraagd wat de exacte status is met betrekking tot de WVG. Verder wordt gevraagd op welke termijn gesprekken over evt. verwerving te verwachten zijn.	Zienswijze nr. 56
D.	Aanvullend wordt nog gesteld:	Zienswijze nr. 54
	Bouwen tot een hoogte van 14 meter is niet passend in het straatbeeld van de Opwettenseweg en strookt ook niet met beleidsregels waarin het gebied is aangemerkt als 'landelijk wonen'. Onduidelijk is overigens ook of die maximale bouwhoogte ook is toegestaan aan de Opwettenseweg. Die wordt elders weer aangeduid als gebied met 'landelijk wonen' waar mag worden gebouwd in 1-2 lagen;	
	Het oorspronkelijke plan van groen langs Vorsterdijk is vrijwel geheel verdwenen. Hoe wordt het kenmerkend groen in het plan behouden?.	



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
E.	Aanvullend wordt nog gesteld:	Zienswijze nr. 12
	1. Bebouwingsdichtheid voor gronden gelegen achter woning Opwettenseweg 114 is niet goed gemotiveerd. Wijkt ook af van huidige plan;	
	2. Bestaande groen achter woningen aan de Opwettenseweg wordt in het bestemmingsplan niet beschermd;	
	3. Koppeling met beleidsregels is niet goed omschreven. Er staat niet dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet voldoen aan de beleidsregels;	
	4. De beleidsregels kunnen worden herzien. Hierdoor is er geen enkele rechtszekerheid, daarnaast staat tegen een wijziging van de beleidsregels geen rechtsmiddel open.	
F.	Aanvullend wordt nog opgemerkt dat in nieuwe plannen de Opwettenseweg niet langer is aangeduid als lintweg met nadelige gevolgen voor bebouwingsdichtheden. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.	Zienswijze nr. 19
G.	Aanvullend wordt nog voorgesteld om:	Zienswijze nr. 17
	aan achterzijde woningen Opwettenseweg een hof en/of parkeerplaatsen te realiseren; Opwettenseweg alleen toegankelijk te maken voor aanwonenden en/of andere aansluiting op N270 realiseren.	
H.	Bedrijf gevestigd aan de Opwettenseweg 126 wordt feitelijk wegbestemd omdat het bedrijfsmatige deel van het perceel bij te ontwikkelen gebied wordt betrokken. Is geen goede ruimtelijke ordening;	Zienswijze nr. 15
	Toegankelijkheid bedrijfs- en woonperceel is niet langer mogelijk vanaf Vorsterdijk;	
	Aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn onvoldoende beoordeeld;	
	Ten onrechte is op perceel van indiener zienswijze de dubbelbestemming 'archeologische waarden' gelegd. Rekening houdend met reeds lange tijd plaatsvindende gebruik (en ook rekening houdend met bestaande jurisprudentie) is het niet aannemelijk dat er sprake is/kan zijn van archeologische waarden. Er is ook sprake van strijd tussen toelichting bestemmingsplan en de planregels.	
I.	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;	Zienswijze nr. 5
	Gevreesd wordt voor waardedaling woning.	



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
J.	<p>Toegestane bouwhoogte in woongebied 2 van 14 meter is in omgeving van Opwettenseweg 193 niet wenselijk. Een onderscheid in deelgebieden zou voor de hand liggen;</p> <p>Bebouwingsdichtheid is niet goed gemotiveerd;</p> <p>Realisering plannen betekent verlies van woonkwaliteit;</p> <p>Achter perceel Opwettenseweg 193 is in plan van 2010 wadi voorzien. In de nieuwe plannen komt dit niet terug. Hoe wordt dan voorzien in voldoende afvoer van (overvloedige) regenval?;</p> <p>Koppeling met beleidsregels is niet goed omschreven. Er staat niet dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet voldoen aan de beleidsregels;</p> <p>De beleidsregels kunnen worden herzien. Hierdoor is er geen enkele rechtszekerheid, daarnaast staat tegen een wijziging van de beleidsregels geen rechtsmiddel open.</p>	Zienswijze nr. 40
K.	<p>Maken bezwaar tegen op grond van exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdrage van perceel van Parochie aan de Opwettenseweg. Vanwege ligging aan Opwettenseweg en aanwezigheid voorzieningen zou geen bijdrage aan de ontwikkeling- en bouwrijpmaak kosten van het plangebied verschuldigd behoeven te zijn. Maken ook bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van perceel D 1725 in het ontwerp-Masterplan.</p>	Zienswijze nr. 8
L.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wegenstructuur in ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen tijdens informatiebijeenkomst is gepresenteerd; 2. Uitwerking gebied ten zuiden van Opwettenseweg is niet volledig uitgewerkt; 3. Verkeersontsluiting is niet uitgekristalliseerd waardoor onduidelijk is hoe plangebied aan de zuidzijde verder zal worden ontsloten; 4. Onduidelijk is hoe beoogde wegenstructuur in Nuenen-West zich verhoudt tot omliggende gebieden; 5. Gesproken wordt over afsluiten danwel autoluw maken van Opwettenseweg maar er wordt geen alternatief geboden; 6. In het plan wordt een aansluiting voorzien op de rotonde bij het Pieterveld terwijl deze rotonde daarop niet is voorzien. Wat zijn de gevolgen hiervan voor EMK. Verkeer op Geldropsedijk zal hierdoor vastlopen. Wat betekent dit voor afrit viaduct Geldropsedijk/A270?; 	Aanwonenden Wettenseind : zienswijzen nr's: 7, 9 (zie ook onder T), 13 en 62



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<p>7. Voorgestelde bouwdichtheid en bouwhoogte nabij kenmerkende boerderijen aan het Wetteseind passen niet bij die boerderijen. Waarom wordt hier voor een andere (meer stedelijke) 'invlechting' gekozen dan bij Vorsterdijk?;</p> <p>8. Leefklimaat bestaande bewoners wordt geruïneerd. Verzocht wordt om alle onderzoeken hieromtrent te ontvangen;</p> <p>9. Is rekening gehouden met waardedaling van bestaande woningen?;</p> <p>10. Hoe wordt fietsveiligheid gegarandeerd op Wettenseind, Opwettenseweg en van en naar sportvelden;</p> <p>11. Verkeersdrukte zal toenemen. Hoe is hier bij ontsluiting Nuenen-West op geanticipeerd?;</p> <p>12. Voorgesteld wordt om dit deel van Nuenen-West te ontsluiten op de A270 tussen de Opwettenseweg en het Wettenseind.</p>	
M.	<p>Aanvullend hierop wordt nog het volgende gesteld:</p> <p>1. In het exploitatieplan wordt een deel van het perceel Wettenseind 9 bij de planvorming betrokken terwijl volgens het projectontwikkelaarsplan het huisperceel intact zou blijven. Verzocht wordt om te bevestigen dat dat ook zo is;</p> <p>2. Volgens de plannen lijkt er een extra pad gepland te zijn aan de voorzijde/in de voortuin van het pand Wettenseind 9. Lijkt vergissing. Graag bevestiging daarvan;</p> <p>3. Volgens het exploitatieplan treden er geen veranderingen op voor de boerderijpercelen Wettenseind 7, 9 en 11. In de projectplannen wordt echter voorgesteld om ten zuiden van het perceel Wettenseind 9 een woonpad te realiseren. Aangenomen wordt dat er conform exploitatieplan geen woonpad komt. Graag bevestigen;</p> <p>4. Ten westen van huisperceel is een weg gepland. Vanwege impact (geluid, fijnstof) niet aanvaardbaar;</p> <p>5. Aangenomen wordt dat achter huisperceel een vloeiende overgang zal ontstaan van de aanwezige landelijke omgeving naar het meer stadse karakter.</p>	Zienswijze nr. 13
N.	<p>1. Indiener zienswijze is eigenaar van gronden aan het Wettenseind. 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';</p> <p>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</p>	Eigenaar Wettenseind kadastrale nummers F 2847 en 3857: zienswijze nr. 52



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	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;	



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	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.	



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
O.	Plannen zijn onduidelijk over de zuidelijke aansluiting van de nieuwe woonwijk. Gevreesd wordt voor mogelijk ontsluiting over de EMK voetbalvelden. Daardoor zal zowel aan de voor- en achterzijde van de woningen aan Het Pieterveld sprake worden van een onacceptabele toename van geluidshinder, toename van verkeersdrukke en onveilige woonsituatie. Tegen een dergelijke ontsluiting wordt dan ook bezwaar aangetekend.	Aanwonenden Pieterveld: zienswijzen nrs. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
P.	<p>1. In de planontwikkeling is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van gevestigde ondernemers op bedrijventerrein De Spiegel. Mogelijkheden mogen niet worden ingeperkt conform het onherroepelijke bestemmingsplan Nuenen-Zuidoost;</p> <p>2. Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om binnen de milieuzonering van de bestaande bedrijven op de Spiegel toch woningen te bouwen. De richtlijn van 30 meter uit de VNG publicatie dient aangehouden te worden;</p> <p>3. Niet ingestemd wordt met maatregelen om af te wijken van afstandsnorm van de 30 meter norm uit VNG publicatie;</p> <p>4. Bouwhoogte van bedrijfsgebouwen (8 meter) op bedrijventerrein dient ongewijzigd te blijven;</p> <p>5. Bezwaar wordt gemaakt tegen het verlies van de afschermdende groenstrook rondom het bedrijventerrein. Verzocht wordt om deze strook (van 8 meter) weer terug te brengen;</p> <p>6. In de beleidsregels wordt aangegeven dat transformatie van gronden uitsluitend is toegestaan als die niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van aanwezige landschappelijke waarden. Om die reden zou Bakertse Landweg intact moeten blijven en zeker geen doorgaande weg moeten worden;</p> <p>7. Door toenemende verharding in Nuenen-West zal mogelijk wateroverlast ontstaan voor lager gelegen bedrijventerrein.</p>	Bedrijven aan de Spiegel: zienswijzen nrs. 16, 26, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 58, 59, 69, 61, 66, 67, 69 en 70
Q.	Aanvullend wordt nog gepleit om geen cocos achtige afscherming te plaatsen tussen bedrijventerrein en nieuwe woonwijk en wordt gewezen op waardevermindering van het pand.	Zienswijze nr. 38
R.	<p>Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> · overwogen wordt om een planschadeclaim in te dienen; · bezwaar wordt gemaakt tegen evt. plaatsing van containers naast pand Spegelt 52; · er wordt vanuit gegaan dat de gevestigde belangen voor het perceel a/d Spegelt 52 in stand zullen blijven; 	Zienswijze nr. 60



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<ul style="list-style-type: none"> · gewezen wordt op aanwezigheid van eekhoorns, egels, muizen en padden. Wordt hiermee voldoende rekening gehouden?. 	
S.	<p>Aanvullend wordt nog gevraagd om tussen de Bakertse Landweg en de nog te bouwen woningen in Nuenen-West een minimale afstand van 30 meter van perceelsgrens Spegelt 74 aan te houden en daar ook geen rijwoningen (in sociale sfeer) van 2 of meer lagen te realiseren.</p>	Zienswijze nr. 58
T.	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="327 545 1830 850">1. Gewezen wordt op de gebrekkige communicatie met buurtbewoners Krommenakker. Twijfels bestaan over juistheid gevolgde procedure. Er is bijvoorbeeld niet gepubliceerd in Rond de Linde; <li data-bbox="327 850 1830 890">2. Noodzaak van toepassing Crisis- en herstelwet wordt betwijfeld; <li data-bbox="327 890 1830 1121">3. Bij planontwikkeling wordt (qua toegestane bouwhoogte en bebouwingsdichtheden) onvoldoende rekening gehouden met het bestaande karakter wijk Krommenakker. Een geleidelijke overgang zou meer voor de hand liggen. Dus met behoud van de aanwezige parkachtige afsluiting van de bestaande wijk. Bouwhoogte van 14 meter in gebied grenzend aan Poelakkerpad in combinatie met hoge bebouwingsdichtheid aldaar zorgt er voor dat niet wordt aangesloten bij bestaande woningen. Beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' is te globaal om te borgen dat hier passende woningen worden gebouwd. Voorgesteld wordt om dit gebied te typeren als 'landelijk wonen'; <li data-bbox="327 1121 1830 1281">4. Een deel van de bestaande wijk Keizershof is ten onrechte opgenomen in het bestemmingsplan. Als gevolg daarvan zal een belangrijke groene, parkachtige zone op onacceptabele wijze aangetast worden. Gevraagd wordt om garantie dat de nieuwe plannen achter de (bestaande) greppel zullen blijven (ook i.v.m. afvoercapaciteit regenwater). Planregels en/of beleidsregels bieden geen garantie dat geen wateroverlast zal optreden; <li data-bbox="327 1281 1830 1348">5. Bezwaar wordt gemaakt tegen bebouwing in hogere dichtheden grenzend aan de woningen Krommenakker 11-19 en het Kempke 12-14 met een abrupte overgang van bestaande naar nieuwe woningen; 	<p>Aanwonenden Krommenakker en Het Kempke: zienswijzen nrs. 39, 41, 47, 48, 49, 53, 64, 68, en in aanvulling 72 en aanwonende Wettenseind: zienswijze nr. 9</p>



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	6. Geëist wordt dat een redelijke strook (zoals aangegeven in zienswijze) grenzend aan de bestaande wijk zal worden bebouwd met vrijstaande woningen die zowel qua verkaveling als te realiseren bebouwing wordt afgestemd op de bestaande wijk. Vast te leggen in een convenant met recht op inspraak voor bewoners van aangrenzende woningen EN dat vóór vaststelling van het bestemmingsplan;	
	7. Wegenstructuur in ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen tijdens informatiebijeenkomst is gepresenteerd;	
	8. Bezwaar wordt gemaakt tegen de functie en ligging van de ontsluitingsweg zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan, omdat:	
	· Deze te dicht is gelegen op de bestaande woonwijk met alle gevolgen van dien voor het woon- en leefklimaat voor woningen ter hoogte van Krommenakker 11-21, 16, 18 en Wettenseind 11;	
	· Door projectontwikkelaar wordt gesteld dat zij een andere ontsluiting voor ogen hebben;	
	· De bestaande wegenstructuur waarop deze ontsluiting aantakt daar totaal niet op berekend is;	
	· Als gevolg van het beoogde autoluw maken van de Opwettenseweg deze route nog meer verkeer zal aantrekken;	
	· Onduidelijk is hoe deze weg buiten het plangebied gaat aantakken;	
	9. Vanwege uitstellen van definitieve keuzes over de Dorpslaan kunnen indieners van de zienswijzen in een latere procedure worden verweten dat zij zich hebben geconformeerd aan de aanleg van de Dorpslaan, zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. De Dorpslaan wordt ingericht als een 30 km/uur weg, maar dat zegt weinig of niets over de intensiteit van het gebruik van de weg. Ondanks de inrichting als een 30 km/uur weg kan die route voor het sluipverkeer nog steeds veel aantrekkelijker zijn dan de (beperkt aanwezige) alternatieve routes;	
	10. Logischere plek voor ontsluitingsweg voor zuidelijke deel is tussen Wetteneind 7 en 9;	
	11. Gevraagd wordt om een cumulatieve calculatie van de geluidsbelasting en stikstofdioxide en fijnstofwaarden op basis van het `Worst case` scenario bij realisering van de aangegeven ontsluiting van het zuidelijke deel (inclusief aansluiting op de A270);	
	12. Wat is de verklaring voor de aangegeven geluidsoverlast rond het bestaande Poelakkerpad ter hoogte van percelen Krommenakker 19 en Het Kempke 14-12;	



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	13. Onduidelijk is of het Poelakkerspad met o.a oude eikenbomen zal worden gehandhaafd. Tegen verdwijnen daarvan wordt bezwaar gemaakt. Het verloren gaan van het karakteristieke Poelakkerpad, met beeldbepalende eiken leidt tot waardevermindering van Wettenseind 11;	
	14. Uitwerking gebied ten zuiden van Opwettenseweg is niet volledig uitgewerkt;	
	15. In rapport Kuiper van januari 2019 wordt een ontsluiting met een knik achter Wettenseind 11 en 13 gepresenteerd. Wat is status van dat rapport?;	
	16. Uit berekeningen bij het bestemmingsplan blijkt dat voor woningen Krommenakker 13-19 sprake is van een slecht tot zeer slecht woonklimaat (> 68dB). Voor bestaande woonwijk met een huidige belasting van < 53 dB onacceptabel;	
	17. Hoe kan worden gesproken van een autoluwe Opwettenseweg als er geen totaalbeeld is van het ontsluitingsplan;	
	18. Opwettenseweg dient in huidige opzet gehandhaafd te blijven, dus niet autoluw maken zolang er geen uitsluitel is over oplossing verkeersproblematiek in Eindhoven;	
	19. In het plan wordt een aansluiting voorzien op de rotonde bij het Pieterveld terwijl deze rotonde daarop niet is voorzien. Logisch gevolg is doortrekken van ontsluiting via EMK velden met alle ongewenste gevolgen daarvan voor de omgeving;	
	20. Er is een algemeen gebrek aan visie ten aanzien van het totaalbeeld van de ontsluiting van Nuenen in breder verband. Lokale oplossingen zijn nog steeds niet gevonden terwijl ook nog geen zicht is op de regionale oplos-sing(en). Ontsluiting via Wettenseind, waar in het ontwerpbestemmingsplan vanuit wordt gegaan, is vooralsnog onacceptabel;	
	21. Voor de ontsluiting van het zuidelijke deel van het gebied zijn blijkens het beleidsstuk Mobiliteit ook andere alternatieven;	
	22. Er is slechts in grove mate onderzocht wat de milieugevolgen van het plan voor de omgeving zijn. Specifieke studies ontbreken. Bijbehorende vormvrije mer-beoordeling is ondeugdelijk. Zolang geen duidelijkheid bestaat over het traject van de ontsluitingsweg kunnen de optredende milieueffecten onvoldoende worden beoordeeld;	
	23. Betwijfeld wordt of voldoende is gekeken naar stikstofuitstoot (Natura 2000 gebieden) en of de Laddertoets voor duurzame verstedelijking correct is doorlopen. Hoe verhoudt de ontwikkeling van Nuenen-West (en de extra te verwachten verkeersintensiteiten) zich met de uitspraken van 29 mei 2019 en later door de Raad van State inzake de uitstoot van stikstof?	
	24. Ontwikkeling van Nuenen-West betekent opheffing van volkstuinen;	



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<p>25. Diverse documenten sluiten niet op elkaar aan (bijvoorbeeld figuur 27 bijlage 1 en figuur 5.1 van de toelichting);</p> <p>26. Het plan leidt tot rechtsonzekerheid door gebruik van erg globale planregels in combinatie met globale beleidsregels;</p> <p>27. Provinciale instemming met gewijzigde artikelen ontbreekt;</p> <p>28. Faseringsregeling maakt het mogelijk dat in fase 2 (bij Poelakkerpad) wordt begonnen met bouwen voordat alle woningen in fase 1 ten noorden van Dorpslaan zijn gerealiseerd. Is geen goede ruimtelijke ordening.</p>	
U.	Deel van achtertuin wordt in het nieuwe plan onderdeel van het te ontwikkelen nieuwe woongebied. Verzocht wordt om het volledige perceel van indiener zienswijze buiten het te ontwikkelen gebied te laten vallen.	Zienswijze nr. 2
V.	<p>1. Uit de voorliggende plannen blijkt onvoldoende of percelen van indiener zienswijze aan de Vorsterdijk 16a geheel binnen de bestemming 'woongebied-1' liggen. Als dat niet het geval is wordt verzocht om dat alsnog te doen;</p> <p>2. Met indiener zienswijze is in het kader van een grondtransactie met de gemeente afgesproken dat voor een drietal door appellant verkregen bouw kavels geen exploitatiebijdrage is verschuldigd. Gevraagd wordt of daarmee in het exploitatieplan rekening is gehouden;</p> <p>3. Het huisperceel van indiener zienswijze is als 'wonen' bestemd met de aanduiding maximaal 2 woningen. Omdat er al twee woningen aanwezig zijn er daardoor geen mogelijkheden voor een extra woningen terwijl die ruimte er wel is. Verzocht wordt om het huisperceel ook de bestemming 'woongebied 1' te geven en indien nodig daarop ook het exploitatieplan aan te passen.</p>	Zienswijze nr. 65
W.	<p>1. Een deel van de kavel aan Boord 23 wordt in het bestemmingsplan bestemd voor herontwikkeling. Gevraagd wordt om de huiskavel onaangetast te laten. Dit geldt ook voor burenen;</p> <p>2. Er is geen duidelijkheid over concrete invulling van gebied waarin perceel van indiener zienswijze is gelegen. Waar komt bijvoorbeeld sociale woningbouw?;</p> <p>3. Doorlooptijd van het plan is te lang;</p> <p>4. Ondanks het feit dat plannen nog onduidelijk zijn kan invulling leiden tot aantasting van woongenot van indiener zienswijze. Gevraagd wordt om bij invulling rekening te houden met bestaande waarden van de landelijke omgeving. Daarin past bijvoorbeeld bouwen in 4 lagen niet;</p> <p>5. Nieuwe plan leidt mogelijk tot toename van verkeersdruk op Boord;</p>	Zienswijze nr. 50



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	6. Bezwaar wordt gemaakt tegen zeer lage taxatiewaarden voor gronden van indiener zienswijze:	
	· De gronden van betrokkene vallen in fase 3, deze komen pas over 15 tot 18 jaar aan bod, gezien de afspraken in de regio over de bouw van 27.000 woningen is een periode van het hele plan van 20 jaar niet reëel;	
	· Bijzondere geschiktheid van perceel (gelegen aan de Europalaan) is niet meegenomen in taxatie;	
	· De woningdichtheid op de gronden van betrokkene is hoger doordat gestapelde bouw mogelijk is, de referentie grondprijzen uit het taxatierapport hebben betrekking op een lagere dichtheid;	
	· De gronden zijn niet vergelijkbaar met plannen in Veghel, Mierlo of Waalre;	
	· In het verleden is bij eerdere onderhandelingen een veel hogere prijs geboden;	
	7. De in het exploitatieplan gevraagde exploitatiebijdrage is te hoog;	
	8. Indiener zienswijze vragen om duidelijkheid wat de uiteindelijke exploitatiebijdrage gaat zijn, dit is niet bekend doordat onduidelijk is hoe het een en ander eruit komt te zien op haar gronden;	
	9. Bij bepalen van exploitatiekosten voor fase 3 dienen (evt.) tekorten in fase 1 en 2 buiten beschouwing gelaten te worden;	
	10. In verband met transparante besluitvorming over de prijsvorming dient indiener zienswijze de beschikking te hebben over relevante stukken in verband met verwerving van gronden. Deze zijn via WOB opgevraagd maar (nog) niet ter beschikking gesteld;	
	11. Een deel van de kavel wordt in het bestemmingsplan bestemd voor herontwikkeling. Gevraagd wordt om de huiskavel van indiener zienswijze onaangetast te laten;	
	12. Volgens het plan is realisatie beoogd in de periode van 2030-2035. In de media gaan echter berichten over extra woningbouw in de regio. Wat betekent dat voor de beoogde fasering?;	
	13. Het bestemmingsplan heeft in algemene zin en in het bijzonder voor het gebied waarin perceel van indiener zienswijze is gelegen nog veel onduidelijkheden in zich. Dat strookt niet met de in het exploitatieplan aangegeven richting. Waar komt bijvoorbeeld sociale woningbouw?;	
	14. Gronden indiener zienswijze dienen door een onafhankelijke taxateur getaxeerd te worden;	
	15. Uit stukken blijkt dat exploitatieplan voor aanpassing vatbaar is. Indiener zienswijze wil daarvan steeds op hoogte gehouden worden.	



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
X.	<ol style="list-style-type: none">1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om in het gebied 'wonen - uit te werken', waarin percelen van indiener zienswijze aan het Boord 25 zijn gelegen, bebouwing in 4 lagen te realiseren. Dergelijke hoge gebouwen hebben grote impact op woongenot en privacy;2. Indiener zienswijze verkeert door de gekozen fasering nog lange tijd in onzekerheid. Gevraagd wordt dan ook om (meer) duidelijkheid over de plannen. Dit ook in relatie tot het exploitatieplan;3. Indiener zienswijze behoudt zich het recht voor om voor gronden die eigendom van hem zijn zelf te bepalen of die voor zelfverwezenlijking in aanmerking komen;4. Rekening houdend met onduidelijkheid van zo veel factoren in het bestemmingsplan (waaronder de borging van de bouwregels voor gronden in fase 3) is het feitelijk onmogelijk om goede gesprekken te voeren over verkoop gronden;5. De in het kader van het exploitatieplan ingebrachte waarde is veel te laag. Enkele jaren geleden heeft indiener zienswijze een aanmerkelijk hoger aanbod gehad. Waarin zit dit verschil?;6. Indiener zienswijze plaatst vraagtekens bij termijn waarop fase 3 zal worden gerealiseerd. Gelet op afspraken in de regio verwacht indiener zienswijze dat dat veel eerder zal gebeuren;7. De in het exploitatieplan vastgestelde exploitatiebijdrage is exorbitant hoog en is volstrekt onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt om een duidelijkere en leesbaardere toelichting op te nemen over de hoogte van de exploitatiebijdrage;8. Indiener zienswijze heeft kennis genomen van het feit dat gemeente afspraken heeft gemaakt met BPD over een aanzienlijk lager verschuldigde exploitatiebijdrage. Is strijdig met gelijkheidsbeginsel. Verzocht wordt om openheid van zaken hierover;9. Indiener zienswijze heeft begrepen dat uitwerking van het plan voor zijn kavel(s) mogelijk nog 15 tot 18 jaar kan duren. Rekening houdend met onzekerheid die dat met zich meebrengt wordt verzocht om die periode in te korten.	Zienswijze nr. 51
Y.	Bezwaar wordt gemaakt tegen opsplitsing van het perceel Boord 29 waardoor een deel van het perceel in het nog te ontwikkelen gebied valt. Gevraagd wordt om de grens van de bestaande huiskavel te leggen op een afstand van 10 meter van de bestaande woning.	Zienswijze nr. 57



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
Z.	Deel van het perceel achter 'Boordhuys' is betrokken bij het te ontwikkelen woongebied. Omdat dat perceel in gebruik is als parkeervoorziening bij het bedrijf van indiener zienswijze is dat niet aanvaardbaar en wordt voorgesteld het bestemmingsplan en het exploitatieplan hierop aan te passen. Er heeft ook geen afstemming met de eigenaar plaatsgevonden over het betrekken van het eigendom in de exploitatie.	Zienswijze nr. 6
AA.	1. In het voorliggende plan is een uitweg voorzien op het Boord. Dit is gelet op de al bestaande hoge verkeersdruk op het Boord niet wenselijk (zie enquête Boord, zomer 2018 door de gemeente). Verzocht wordt om dit deel van het plan te ontsluiten via de Europalaan; 2. Verwachting wordt uitgesproken dat niet wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van stikstofdepositie.	Zienswijze nr. 4
BB.	1. Maken bezwaar tegen opname van een deel van huisperceel Boord 41 in het te ontwikkelen deel van het plan; 2. Maken bezwaar tegen het realiseren van extra woning(en) tussen panden Boord 41 en 43.	Zienswijze nr.18
CC.	1. Gevraagd wordt om op deel van perceel van indieners zienswijze aan het Boord 41 dat direct is gelegen aan het Boord (directe) bouwmogelijkheden toe te staan; 2. Op het plan is de Crisis- en herstelwet (o.a. om tot een sneller proces te komen) van toepassing verklaard. Gevraagd wordt om in lijn daarmee in ieder geval één directe bouwtitel op het perceel van indieners zienswijze op te nemen in het plan. In het vigerende bestemmingsplan is op het perceel van indieners zienswijze een weg gepland; 3. In het nu voorliggende plan is geen weg meer opgenomen maar in bijlagen wordt die weg weer wel getoond. Indieners zienswijze pleiten om dat alsnog (en zo specifiek mogelijk) te doen zodat daarmee meer rechtszekerheid ontstaat; 4. De taxatiewaarde voor de voorstrook van het eigendom van indieners zienswijze is onduidelijk en wijkt ook af van in opdracht van hen opgestelde taxatierapporten.	Zienswijze nr. 55
DD.	1. In het ontwerpexploitatieplan staat dat de gemeente beoogt de gronden (minnelijk of door onteigening) te verwerven. In gesprekken met indiener zienswijze is uitgesproken dat gemeente daarin geen rol heeft maar dat BPD daar verantwoordelijk voor is; 2. Indieners zienswijze zijn vooraf niet actief geïnformeerd over de taxatie inbrengwaarden en vragen zich ook af of en welke gegevens gemeente heeft gedeeld met BPD en wie verder nog gegevens heeft verkregen van de gemeente; 3. Verzocht wordt om gegevens over (eigendommen) indieners zienswijze uit taxatierapport te halen;	Zienswijze nr. 14



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<p>4. In het ontwerpexploitatieplan zijn delen van eigendommen van indieners zienswijze betrokken. Verzocht wordt om die percelen buiten het exploitatieplan te laten;</p> <p>5. In het ontwerpexploitatieplan wordt gesproken over publiekrechtelijke beperkingen voor gronden van indieners zienswijze. Dit terwijl het voorkeursrecht is vervallen. Wat betekent dit? Heeft het vervallen van de WVG gevolgen voor het exploitatieplan?;</p> <p>6. Hoe zijn (gedifferentieerde) bedragen van de taxatie inbrengwaarden in exploitatieplan tot stand gekomen? Hoe zijn de bedragen € 70,- en € 270,- tot stand gekomen?;</p> <p>7. Wat is invloed van de Woningdeal regio Eindhoven op de fasering van bouwplannen en deelplannen?;</p> <p>8. Toestaan van meer dan 2 bouwlagen past niet in gebied van Nuenen-West. Verzocht wordt om aan te sluiten bij de huidige bouwontwikkelingen.</p>	
EE.	<p>1. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is het gebied aan de overzijde van het perceel van indiener zienswijze aan de Dubbestraat 5 ten opzichte van het huidige bestemmingsplan van 'groen' omgezet in 'woongebied 1'. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan de eerder uitgesproken ambitie(s) met betrekking tot de groene kwaliteit van het gebied. Betekent ook verslechterde leef- en omgevingskwaliteit. Is ook onvoldoende gemotiveerd;</p> <p>2. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de Dubbestraat als zijnde een lint met cultuurhistorische waarde, niet geschikt is voor ontsluiting van de wijk. Het nieuwe plan maakt het aannemelijk dat dat wel zal gaan gebeuren (inclusief parkeren langs de weg);</p> <p>3. Vorenstaande zal leiden tot aantasting woongenot van indiener zienswijze;</p> <p>4. In ambtelijk overleg van indiener zienswijze met gemeente is namens gemeente gesproken over aan alternatieve inrichting nabij diens perceel. Krijgt dit overleg nog vervolg?;</p> <p>5. Eerder is een elftal bomen aan de Dubbbestraat illegaal gekapt. Volgens de wet zouden deze teruggeplant moeten worden. Dit zou gecombineerd kunnen worden met het onder 4 aangehaalde alternatief.</p>	Zienswijze nr. 71
FF.	<p>1. De met de herijking voorgestelde hoge(re) bebouwing en hogere bebouwingsdichtheid dragen niet bij aan de in het oorspronkelijk plan van 2008 beoogde dorpse uitstraling;</p> <p>2. Het toestaan van een school op een recent aangewezen plek is strijdig met het beeldkwaliteitsplan van 2008 en leidt tot een verslechtering van woon- en leefklimaat alsmede flora en fauna;</p>	Zienswijze nr. 44



Gemeente Nuenen

Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	<p>3. Bezwaar wordt gemaakt tegen toepassing van Crisis- en herstelwet en daarmee meer vrijheden voor gemeente en ontwikkelaar. Noodzaak van inzet van deze wet is nergens aangetoond;</p> <p>4. Als bestemmingsplan toch wordt vastgesteld wordt gevraagd om (her)bevestiging dat uitspraken van Raad van State in eerdere procedure gewaarborgd blijven in het herijkte plan (zie uitspraak RvS).</p>	
GG.	<p>1. De voorgestelde speelplaats voor kinderen van de in het plangebied voorziene school in een openbaar groengebied is verkeersonveilig. Voorgesteld wordt om speelplein op terrein school te realiseren of anders aan de westzijde (middels bijvoorbeeld de aanleg van een cul du sac) doorgaand verkeer onmogelijk te maken;</p> <p>2. Voorgesteld wordt om verder onderzoek te verrichten naar optimalisatie van brengen en halen van kinderen bij de school;</p> <p>3. Geadviseerd wordt om vanaf Bakertse Landweg een tijdelijke voorziening voor schoolgaande kinderen (fietsers) te realiseren en aandacht wordt gevraagd voor oversteek Opwettenseweg;</p> <p>4. Ingestemd wordt met voornemen om Opwettenseweg autoluw te maken en de toegezegde studie over ontsluiting van Nuenen-West.</p>	Zienswijze nr. 10
HH.	<p>In het plan wordt melding gemaakt van aanwezigheid ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Het gaat echter om bovengrondse leidingen. Verzocht wordt om dit aan te passen. Verder wordt verzocht om een beschermende regeling aan de regels toe te voegen voor de leidingstroken. Verzoekt om in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro binnen de gemeentelijke procedure opgenomen te worden.</p>	Zienswijze nr. 11
II.	<p>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.</p> <p>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;</p> <p>3. 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, dan een onderbouwing inzake uitvoerbaarheid in relatie tot Wet Natuurbescherming opnemen.</p>	Zienswijze nr. 63



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
JJ.	<ol style="list-style-type: none">1. De wijze waarop het kattenpension/hoveniersbedrijf wordt ingepast komt niet overeen met hetgeen daarover in de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Mogelijkheden van het bedrijf worden beperkt ten opzichte van huidige bestemmingsplan. Verzoek tot aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan dusdanig dat hiermee wordt voldaan aan de verwachtingen die reeds zijn gewekt bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan;2. Opname van maximale bvo van 165 m2 betekent beperking van ontwikkelingsmogelijkheden kattenpension. Verzoek tot schrappen van de oppervlakte eis in artikel 6.1. onder b van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan;3. De in het ontwerpplan opgenomen koppeling van het kattenpension met de bestemming 'wonen' komt niet overeen met de feitelijke situatie. Kattenpension is bovendien ook niet gekoppeld aan het hoveniersbedrijf. Verzocht wordt om functies wonen, kattenpension en hoveniersbedrijf van elkaar los te koppelen;4. Functie 'kattenpension' komt niet voor op functielijst bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Zou 'Maatschappelijk' met aanduiding Dip (dierenpension) moeten zijn;5. In het plan is uitgegaan van een milieuzone van 10 meter. Daarbij is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van het kattenpension. Tevens is uitgegaan van een gedateerd advies van 3 maart 2010 (projectnr. 484973). Verzocht wordt om zeker te stellen dat het gevestigde bedrijf zijn activiteiten kan blijven uitoefenen;6. In het plan wordt de afweging over de aanvaardbaarheid van woningen nabij het kattenpension doorgeschoven naar de fase van de vergunningverlening. Verzocht wordt om de afweging over de aanvaardbaarheid van de woningen in het kader van dit bestemmingsplan al te doen;7. Als de gronden bestemd tot 'milieuzone' in een toekomstig uitwerkingsplan de bestemming 'wonen' krijgen betekent dat een beperking van de bedrijfsvoering van het kattenpension. Verzocht wordt om het bestemmingsplan daarop aan te passen;8. Bij de planvoorbereiding is indiener zienswijze ten onrechte en in strijd met uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet niet betrokken. Verzocht wordt om vanuit het oogpunt van participatie het volgende alsnog mee te wegen;9. Voorgesteld wordt om in directe nabijheid van het kattenpension een park (zonder speelvoorzieningen bij het bedrijf) in een bestemming 'groen' te realiseren, zodat de voor het bedrijf zo noodzakelijke rust kan worden geborgd.	Zienswijze nr. 73
KK.	<ol style="list-style-type: none">1. In het plan ontbreekt een (andere) overweging over de aansluiting van de nieuwe wijk richting A270. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontbreken daarvan;	Zienswijze nr. 74



Nr.	Inhoud zienswijze	Ingediend door
	2. Bezwaar wordt gemaakt tegen ontsluiting van Nuenen-West op de Geldropsedijk alsmede het openstellen van de busbanen A270;	
	3. Voor de toekomstige functie van de Opwettenseweg denkt indiener dat het mogelijk is het langzaam verkeer van het gemotoriseerd verkeer te scheiden, hierdoor kan huidige functie gehandhaafd blijven. Pas als uit gedegen onderzoek blijkt dat de Opwettenseweg hier niet aan kan voldoen, opteert indiener voor een rechtstreekse aansluiting op de A270. Dit volgens een van de varianten voor de ontsluiting van Nuenen West gepresenteerd in de Mobiliteitswerkgroep;	
	4. Bezwaar wordt gemaakt tegen het schrappen van de Opwettenseweg als doorgaande ontsluitingsroute voor autoverkeer naar Eindhoven;	
	5. Bezwaar wordt gemaakt tegen het op voorhand toestaan van een hogere geluidsbelasting dan 48 dB;	
	6. Bij herijking van Nuenen-West wordt (op gebied van verkeer, luchtkwaliteit) onvoldoende rekening gehouden met negatieve effecten voor aanpalende bestaande woonwijken. Gebruikte verkeersintensiteiten kloppen ook niet (meer).	

e. Inhoudelijke reactie op zienswijzen

Voordat inhoudelijk op de zienswijzen wordt ingegaan willen we op deze plaats nog wel aandacht vragen voor het volgende.

Chw-Bestemmingsplan Herijking Nuenen-West is een zogenaamd Crisis- en herstelwet bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Nuenen West betreft een omvangrijk woningbouwprogramma, waarvan een groot gedeelte nog uitgewerkt moet worden. De verwachte looptijd van het project is langer dan de gebruikelijke planperiode voor een bestemmingsplan van 10 jaar. Vanwege deze lange doorlooptijd heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen het plan als experiment aangemeld onder de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet (in samenhang met artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet) biedt een aantal experimenteermogelijkheden. Voor dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van onderstaande mogelijkheden:



Gemeente Nuenen

A. Er zijn open normen en beleidsregels opgesteld. Met deze open normen en beleidsregels kan met het bestemmingsplan gedurende de totale looptijd van het bestemmingsplan beter ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen. Concreet gaat het daarbij om de volgende beleidsregels:

- **Beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit'**

Een van de aanleidingen om tot dit bestemmingsplan te komen is het feit dat het oude bestemmingsplan uit 2008 dusdanig strakke kaders stelt, dat nieuwe woningen niet meer kunnen voldoen aan de eisen en wensen van de huidige woonconsument. Meer flexibiliteit was daarom gewenst. Dit is verwerkt, door in de directe regels voor de woongebieden weinig harde bepalingen op te nemen. De te ontwikkelen woongebieden moeten wel voldoen aan de beleidsregel stedenbouwkundige kwaliteit. Deze beleidsregel stelt kaders voor dichtheden, aantal bouwlagen, oriëntatie, kapvormen, rooilijnen, bijgebouwen, erfafscheidingen etc. Hiermee kan strak worden gestuurd op de gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit, zonder dat tot op de centimeter onnodig strakke en rigide regels worden gesteld.

- **Beleidsregel 'kwalitatief woningbouwprogramma'**

De 'experimenteerstatus' vanuit de Crisis- en herstelwet geeft de mogelijkheid om kaders te geven voor invulling van het kwalitatieve programma, bijvoorbeeld een aandeel sociale woningen. In deze beleidsregel wordt aangegeven hoeveel sociale woningen in welke fase gerealiseerd moeten worden en hoeveel bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd moeten worden. Bouwplannen moeten aantonen dat ze bijdragen aan deze verdeling.

- **Beleidsregel 'kleinschalige andere functies'**

In paragraaf 3.2.2 van het bestemmingsplan is aangegeven dat het gewenst is om in de toekomst eventueel kleinschalige functies anders dan wonen toe te staan. Voor zover dit gaat om functies die een impact kunnen hebben op de lokale leefomgeving, moet dit wel gebeuren binnen wet- en regelgeving. Tevens is het niet wenselijk om dit type functies overal toe te staan. De beleidsregel stelt de kaders vast, waarmee kleinschalige andere functies mogelijk gemaakt kunnen worden.

- **Beleidsregel 'parkeren'.**

Op het moment dat een ontwikkeling plaats vindt (woningbouw of anderszins), moet er wel voorzien worden in voldoende parkeerbehoefte. In deze beleidsregel is aangegeven wat de parkeernormen zijn voor verschillende typen woningen en hoe



Gemeente Nuenen

parkeerplaatsen mee tellen in de invulling van de behoefte. Omdat vooralsnog alleen woningen zijn voorzien, is voor andere functies geen parkeernorm opgegeven. De beleidsregel kan hierop worden aangepast als er een concreet initiatief is.

- **Beleidsregel 'water'**

Omdat door de stedelijke ontwikkeling het oppervlak aan verhardingen in het plangebied toeneemt, moet er watercompensatie plaats vinden. Dit is nader uitgewerkt in de Watertoets en waterparagraaf van het bestemmingsplan. De beleidsregel zorgt er voor, dat het waterhuishoudkundig systeem zoals gepland, ook wordt gerealiseerd: bij nieuwbouw van woningen moet worden aangetoond hoe wordt bijgedragen aan de realisatie van het bedachte waterhuishoudkundige systeem.

- **Beleidsregel 'landschap, ecologie en biodiversiteit'**

Ter bescherming van waardevolle flora, fauna en landschapselementen zijn er in deze beleidsregels uitgangspunten gesteld waar aan voldaan moet worden. Voor de bescherming van ecologische waarden zal gewerkt gaan worden met een Soortenmanagementplan (SMP), waarmee gedurende de ontwikkeling goed gestuurd kan worden op welke maatregelen bij nieuwbouw nodig kunnen zijn ter bescherming van waardevolle soorten. Tevens wordt natuurinclusief bouwen gestimuleerd met deze beleidsregel.

- **Beleidsregel 'Bedrijfsmilieuhinder'**

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat op gronden met de aanduiding 'Milieuzone', ter garantie van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande woningen en ter voorkoming van het onevenredig schaden van de belangen van milieubelastende activiteiten, geen omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen mogen worden verleend tenzij aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alsmede een goed ondernemingsklimaat. In de beleidsregel 'Bedrijfsmilieuhinder' is aangegeven wanneer er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wanneer er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het ondernemingsklimaat. Deze beleidsregel maakt het mogelijk om technische maatregelen te nemen waarmee hinder voorkomen kan worden. Voorbeelden van dit soort technische voorzieningen zijn het aanbrengen van een geluidwerende (vlies)gevel aan een woning, het aanbrengen van een geluidscherm/geluidwerende muur, aanbrengen van stoffilters of het aanbrengen van luchtwassers ter voorkomen van geurhinder (in een veehouderij).



De eerste drie beleidsregels hebben betrekking op initiatieven voor nieuwbouw, herbouw of functieverandering. Met andere woorden: als er een ontwikkeling plaatsvindt, moet worden voldaan aan deze beleidsregels. De laatste vier beleidsregels zijn gericht op het voldoen aan de gestelde eisen bij nieuwbouw, maar ook op het in stand houden en het handhaven van gestelde normen en kwaliteiten. Zo is het niet zonder meer mogelijk om parkeerplaatsen aan te passen, of landschappelijke elementen te verwijderen – ook al vindt geen ontwikkeling ter plekke plaats. Deze plansystematiek brengt wel met zich mee dat, anders dan in meer traditionele bestemmingsplannen, het bestemmingsplan minder concreet is voor wat betreft de wijze waarop op kavelniveau gebouwd mag worden. Hoofdzaken zoals bijvoorbeeld de maximale bouwhoogte(n) en het maximaal toegestane aantal woningen zijn in de directe regels vastgelegd maar verder zijn regels/voorwaarden daarover neergelegd in bijvoorbeeld de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit'. Deze beleidsregels vormen het toetsingskader bij op enig moment in te dienen aanvragen omgevingsvergunning.

- B. In het plan is een fasering opgenomen waarmee wordt bepaald in welke volgorde deelgebieden ontwikkeld moeten worden. De ontwikkeling van het ene deelgebied wordt dan afhankelijk gesteld van de ontwikkeling van een ander gebied, waarmee beter gestuurd kan worden op een ordentelijke en logische ontwikkelvolgorde. Daartoe zijn in de regels van dit bestemmingsplan bepalingen over de fasering opgenomen. De mogelijkheid tot het faseren van de ontwikkeling, biedt samen met de beleidsregel 'Kwalitatief woningprogramma' ook meer houvast bij het (bij)sturen van de woningbouwopgave/het woningbouwprogramma als regionale afspraken daar aanleiding toe geven.
- C. In het bestemmingsplan zijn de te verlenen hogere waarden opgenomen. Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet maakt het verder mogelijk om hogere waarden separaat, doch parallel met en op basis van dit bestemmingsplan vast te stellen. Om de ontwikkeling van Nuenen West mogelijk te maken is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk. In de regels van dit bestemmingsplan is een overzicht opgenomen van de te verlenen hogere waarden.



Verkeerskundige structuur binnen de grenzen van het plangebied.

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in 2019 ter inzage heeft gelegen is de verkeerskundige structuur van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2008 overgenomen. Het betreft de hoofdstructuur als onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Dat is inclusief het destijds in dat plan opgenomen tracé voor de Dorpslaan en inclusief de intentie om de Opwettenseweg verkeersluw of autovrij te maken. In het stedenbouwkundig verkavelingsplan (Masterplan 'Nuenen-West=Dorps Geluk') is daarom ook geen geluidszone opgenomen bij de Opwettenseweg. Het voorziene ondergeschikte gebruik door gemotoriseerd verkeer zorgde ervoor dat in beide plannen ook geopteerd kon worden voor een passend wegprofiel en -inrichting voor de Opwettenseweg met prioriteit voor fietsverkeer. Solitaire fietspaden kunnen hiermee voorkomen worden.

Door een in zijn vergadering van 12 december 2019, bij de vaststelling van de modules Mobiliteitsbeleid, aangenomen amendement heeft de gemeenteraad aangegeven voortschrijdend inzicht te hebben over met name het open houden van de Opwettenseweg voor (doorgaand) autoverkeer. In de periode daarna zijn daarover en in breder verband over de totale ontsluiting van Nuenen-West discussies gevoerd in de raad(-scommissie), op grond van raadsinformatiebrieven en commissienotities. De gevoeligheid en complexiteit van dit onderwerp zijn verder tot uiting gekomen in een viertal dialoogsessies met onder andere ook deelname van belanghebbenden.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het besluit van de gemeenteraad van 10 december 2020 waarbij de voorkeur is uitgesproken voor de hoofdontsluitingsstructuur van Nuenen-West conform voorstel BP/A en verfijning van dat voorstel aan het college is opgedragen. Tevens is in die vergadering een amendement aangenomen om de in dat amendement beschreven mogelijkheid voor de ontsluiting van Nuenen-West, als volwaardig alternatief te onderzoeken en met de raad te bespreken. In de periode daarna heeft deze verfijning plaatsgevonden.

Rekening houdend met de positieve punten uit alle onderzochte varianten is een nieuwe variant ontstaan, de zogenaamde variant X. Deze variant scoort het beste op stedenbouw (verbinding met Nuenen), verkeer (veiligheid en fiets) en leefbaarheid (akoestiek). Bovendien sluit deze variant aan bij de toekomstvisie op lokale en regionale structuren voor mobiliteit. Om die reden is dan ook besloten om die variant op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.



Als gevolg van aanwezigheid van diverse bedrijfsmatige activiteiten in en rond het plangebied is sprake van milieuzonerings.

In en rondom het plangebied vinden diverse bedrijfsmatige activiteiten plaats. Deze kunnen mogelijk invloed hebben op het woon- en leefklimaat in Nuenen West. Om in beeld te krijgen welke functies in en rondom het plangebied mogelijk invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de woonwijk, is op basis van vigerende bestemmingsplannen en de vanuit milieu vergunde/gemelde activiteiten in kaart gebracht welke bedrijven en andere functies aanwezig zijn. De uitkomst was dat delen van het plangebied (zowel bestaande te handhaven woningen met een woonbestemming, als ontwikkelgebied met een bestemming Woongebied 1, 2 of uit te werken) binnen de milieuocontouren van bestaande bedrijven vallen. Voor gebieden buiten de milieuhindercontouren kan worden geconcludeerd dat er vanuit bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Binnen de milieuocontouren zijn gevoelige functies, zoals woningen, niet zonder meer mogelijk. Er is echter ook geen sprake van per definitie onmogelijkheden om woningen te realiseren. Dit komt, doordat de hinderafstanden uitgaan van algemene effectafstanden voor milieuhinder. Als specifiek gekeken wordt naar de concrete hinder die vanuit een bedrijf mag worden veroorzaakt, dan kan het zo zijn dat de feitelijke hinder minder is. In deze gevallen dient specifiek onderzocht te worden welke (on)mogelijkheden er voor woningbouw zijn op concrete locaties. Dit vraagt om een onderzoek naar de concrete bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende hinder per bedrijfslocatie, maar ook om concreet inzicht in hoe welke woningen waar gepositioneerd worden en of er maatregelen genomen (kunnen) worden om hinder te verminderen. Die maatregelen kunnen zowel bij de bedrijven als bij (nieuwe) woningen genomen worden. Tevens kunnen maatregelen tussen bedrijven en woningen worden getroffen, zoals geluidsschermen.

Omdat het niet mogelijk bleek om al deze concrete situaties en (eventuele) maatwerkoplossingen al volledig in beeld te hebben voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er bij het ontwerp voor gekozen om, indachtig de nieuwe Omgevingswet (waarbij de mogelijkheid wordt geïntroduceerd om bepaalde onderzoekslasten door te leggen), de desbetreffende milieuzone's op de verbeelding aan te duiden met daaraan gekoppeld de verplichting dat woningen binnen die zones alleen gebouwd mogen worden als wordt aangetoond dat wordt



Gemeente Nuenen

voldaan aan de normen voor milieuhinder. Op deze wijze wordt geborgd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt voorkomen dat de belangen van milieubelastende activiteiten onevenredig worden geschaad.

Omdat een goede en volledige afweging over eventueel te treffen maatregelen sterk afhankelijk is van de uiteindelijk in te dienen aanvragen omgevingsvergunning is er nu voor gekozen om de milieuzone's in het vast te stellen bestemmingsplan te handhaven. Door de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting kan dan bij in te dienen aanvragen omgevingsvergunning beoordeeld worden of en onder welke voorwaarden in de milieuzones kan worden gebouwd.

In het als bijlage 30 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegde onderzoek van Peutz bv is uiteen gezet welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan die normen en dus binnen de milieuzone(s) te bouwen. Voorbeelden van te treffen maatregelen zijn het plaatsen van een geluidscherm, het opleggen van maatwerkvoorschriften bij aangrenzende bedrijven of het realiseren van dove gevels bij de te bouwen woningen (of een combinatie van deze maatregelen).

Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van Nuenen-West is de begrenzing van het stedelijk gebied gewijzigd.

Met de ontwikkeling van Nuenen-West is er sprake van een stedelijke ontwikkeling, grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' in 2008 is het gebied grotendeels reeds aangewezen als stedelijk gebied. Voor een deel van het plan is een wijziging van de begrenzingen van de structuren en aanduidingen uit de Verordening ruimte van de provincie nodig omdat de voorgenomen ontwikkeling anders strijdig is met de bepalingen uit de verordening. Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is het feitelijke verzoek aan de provincie om in te stemmen met deze wijziging van de begrenzing van het stedelijk gebied. In bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Verzoek tot wijziging begrenzingen Verordening ruimte Nuenen-West' is het verzoek gemotiveerd en is ook aangegeven op welke wijze de daarvoor benodigde compensatie gestalte krijgt.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook dat verzoek ter inzage gelegen. In drie van de ingediende zienswijzen wordt ook specifiek bezwaar gemaakt tegen deze herbegrenzing. Deze zienswijzen zijn bij het na de terinzagelegging formeel ingediende verzoek bij de provincie meegenomen. In zijn vergadering van 17 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het besluit genomen tot wijziging



Gemeente Nuenen

van de begrenzing van het Stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Dit besluit is als bijlage 7 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Raad van State) in de uitspraken ECLI:NL:RVS:2019:1603 en ECLI:NL:RVS:2019:1604 beslist dat het Programma aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot stikstoftoename in de omgeving van Natura 2000-gebieden.

Het gevolg van deze uitspraken is dat de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie per project / activiteit zelfstandig dienen te worden beschouwd en verantwoord. Voor Nuenen-West is binnen de nieuwe uitgangspunten en kaders 'na 29 mei', bezien of er mogelijk significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door Nuenen West kunnen zijn. In de nabijheid van de projectlocatie liggen enkele Natura 2000-gebieden. Voor Natura 2000-gebieden geldt een beschermingsregime om aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden te voorkomen. Middels instandhoudingsdoelstellingen is dit vastgelegd. In de Wet natuurbescherming (verder Wnb) is de bescherming van deze gebieden geregeld. Het project dient daarom getoetst te worden op de mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Voor projecten geldt een vergunningplicht als het project een verslechterend of significant versturend effect kan hebben op een Natura 2000-gebied. Als significante effecten niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten, moet er op grond van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling worden opgesteld.

Gezien de afstand van de projectlocatie tot aan het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden en de omvang van het project, zijn directe effecten (oppervlakteverlies en versnippering) en externe effecten (verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trillingen, optische verstoringen of verstoringen door mechanische effecten) op voorhand uit te sluiten. Mogelijke verzuring en vermesting door stikstofdepositie uit de lucht vanuit het project is zonder nader onderzoek op voorhand niet uit te sluiten.

Om inzichtelijk te maken of er sprake is van stikstofdepositie die mogelijk significante negatieve effecten kan veroorzaken, is middels de Aeries Calculator berekend welke stikstofdepositie er kan zijn. Uit deze berekening blijkt dat er per saldo geen sprake is van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr op Natura2000 gebieden. Daarbij heeft zogenoemde interne saldering plaatsgevonden met de agrarische bedrijvigheid



Gemeente Nuenen

in het plangebied die als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal eindigen. Hiermee kan dan ook worden geconcludeerd dat de ontwikkeling en exploitatie van Nuenen West niet leidt tot mogelijke ecologische effecten als gevolg van verzuring of vermesting op Natura 2000-gebieden.

In recente jurisprudentie van de Raad van State zijn twijfels geuit over het gebruik van SRMII als rekenmethode om de verspreiding van stikstofemissies als gevolg van wegverkeer te bepalen, en dan met name over de 'afkap' van effecten na 5 km vanaf wegvakken (zie ECLI:NL:RVS:2021:105). In de Aerius berekening voor Nuenen West wordt het wegverkeer wel met SRMII doorgerekend.

Om inzicht te hebben in de mogelijke effecten van deze twijfels over de rekenmethode op de berekeningen van Nuenen West, is een tweede Aerius berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt, dat er per saldo op geen enkele plek sprake is van meer dan 0,00 mol/ha/jr aan stikstofdepositie. Dit betekent, dat er ook op de verder weg gelegen Natura 2000-gebieden geen sprake is van meer dan 0,00 mol/ha/jr aan depositie als gevolg van wegverkeer en dus ook ecologisch significante effecten (verzuring of vermesting) door wegverkeer op meer dan 5 km afstand uitgesloten kunnen worden.

De memo 'Stikstofdepositie Nuenen-West' waarin een en ander wordt gemotiveerd alsmede de Aerius-berekening(en) zijn als bijlage 25 bij het bestemmingsplan gevoegd.



Gemeente Nuenen

In onderstaande tabel wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen zoals die in voorgaande paragraaf zijn gerubriceerd en wordt ook aangegeven of en zo ja tot welke aanpassingen in het bestemmingsplan die zienswijze(n) aanleiding geven.

Nr.	Inhoudelijke reactie op zienswijze	Planaanpassing
A.	Gebrek aan duidelijkheid door globaal en weinig concreet plan:	
	Wat is status plannen. Vooraankondiging of ontwerpbestemmingsplan?.	
	<p>Het bestemmingsplan, exploitatieplan en beleidsregels zijn ontwerpplannen. Van de publicatie van deze plannen is op 22 februari 2019 kennis gegeven in de Staatscourant (stcrt-2019-10637) en in het Gemeenteblad (gmb-2019-42595).</p> <p>Tevens is in week 9 in 2019 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.</p>	Geen aanpassing.
	Ontwerpbestemmingsplan is zo flexibel dat daarmee rechtszekerheid wordt aangetast. Doordat beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' later eenvoudig kan worden gewijzigd wordt dit nog verder versterkt.	
	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 Chw-Herijking Nuenen-Wet biedt meer handvatten dan een regulier bestemmingsplan om met deze flexibiliteit om te gaan.	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>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 (Uitspraak Raad van State 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772 (Boekel), ro 16).</p> <p>De mogelijkheid tot het op kunnen nemen van meer flexibiliteit in het bestemmingsplan 'Chw-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 'Chw-Herijking Nuenen West' voldoende waarborgen voor de belangen van omwonenden.</p>	
	<p>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?.</p>	
	<p>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.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Op wijziging van de beleidsregels zoals genoemd in lid 18.1 van de planregels zijn de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat eerst ontwerp ter inzage wordt waarop een ieder een zienswijze kan indienen waarna het college dan wel de raad de beleidsregel vaststelt.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt zowel in de regels omtrent de mogelijk te maken bebouwing (artikelen 7, 8 en 9) alsook in algemene artikelen (15, 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 en de uitoefening van de daarin aangegeven bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning.</p>	
	<p>Een directe koppeling naar beleidsregels ontbreekt in de planregels.</p>	
	<p>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 daarmee wordt aantasting van de rechtszekerheid voorkomen (Uitspraak Raad van State 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772 (Boekel), ro 16).</p> <p>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</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	gewijzigd door de gemeenteraad, hierop wordt in het resterende deel van de beantwoording ingegaan. Ook hierop is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.	
	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, bepaalt of deze minimale afstand incidenteel nog groter wordt.	Geen aanpassing.
	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 gemeenteraad 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 het college van burgemeester en wethouders standaard om advies wordt	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen had en heeft daarbij samen met de supervisor 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	
	<p>Delen van achtertuinen worden bij te ontwikkelen plan betrokken. Is er sprake van onteigening of compensatie? Hoe worden bewoners betrokken?.</p>	
	<p>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.</p> <p>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,</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

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



Gemeente Nuenen

	<p>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 plaatste 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.</p>	Geen aanpassing.
	Kruispunt Wettenseind/Opwettenseweg/Vorsterdijk behoeft aandacht vanuit veiligheid.	
	<p>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. In het vast te stellen bestemmingsplan is er voor gekozen om de</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.



Gemeente Nuenen

	<p>Opwettenseweg autoluw te maken. Dat betekent dat na realisatie van deze ambitie het kruispunt Wettenseind/Opwettenseweg/Vorsterdijk primair bedoeld is voor fietsers.</p> <p>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.</p>	
	Verkeersafhandeling en infrastructuur:	
	<p>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.</p>	
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in 2019 ter inzage heeft gelegen is de verkeerskundige structuur van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2008 overgenomen. Dat is inclusief het destijds in dat plan opgenomen tracé voor de Dorpslaan en inclusief de intentie om de Opwettenseweg verkeersluw of autovrij te maken. In het stedenbouwkundig verkavelingsplan (Masterplan 'Nuenen-West=Dorps Geluk') is daarom ook geen geluidszone opgenomen bij de Opwettenseweg en is voor wat betreft de toekomstige inrichting van die weg ook geopteerd voor een bij een dergelijke weg passende inrichting.</p> <p>Door een in zijn vergadering van 12 december 2019, bij de vaststelling van de modules Mobiliteitsbeleid, aangenomen amendement heeft de gemeenteraad aangegeven voortschrijdend inzicht te hebben over met name het open houden van de Opwettenseweg voor (doorgaand) autoverkeer. In de periode daarna zijn daarover en in breder verband over de totale ontsluiting van Nuenen-West discussies gevoerd in de raad(scommissie), op grond van raadsinformatiebrieven en commissienotities. De gevoeligheid en complexiteit van dit onderwerp zijn verder tot uiting gekomen in een viertal dialoogsessies met onder andere ook deelname van belanghebbenden.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>



Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het besluit van de gemeenteraad van 10 december 2020 waarbij de voorkeur is uitgesproken voor de hoofdontsluitingsstructuur van Nuenen-West conform voorstel BP/A en verfijning van dat voorstel aan het college is opgedragen. Tevens is in die vergadering een amendement aangenomen om de in dat amendement beschreven mogelijkheid voor de ontsluiting van Nuenen-West, als volwaardig alternatief te onderzoeken en met de raad te bespreken. In de periode daarna heeft deze verfijning plaatsgevonden.

Rekening houdend met de positieve punten uit alle onderzochte varianten is een nieuwe variant ontstaan. Belangrijkste kenmerken van die variant zijn:

- Gemotoriseerd verkeer van Nuenen-West tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) wordt ontsloten via de Europalaan. Het zuidelijke deel (fase 2) wordt aangesloten op Wettenseind.
- Doorgaand autoverkeer op de Laan door de Panakkers- Wettenseind wordt voorkomen (garandeert dus een rustige schoolomgeving en -routes) omdat de Laan door de Panakkers onderbroken wordt bij de Opwettenseweg.
- Er ontstaat een verkeersluwe Opwettenseweg met uitstekende randvoorwaarden voor gebruik als intensieve fietsroute. Het sportpark blijft veilig bereikbaar en het Dommeldal wordt "recreatief" ontsloten.

Deze zogenaamde variant X scoort daardoor het beste op stedenbouw (verbinding met Nuenen), verkeer (veiligheid en fiets) en leefbaarheid (akoestiek). Bovendien sluit deze variant aan bij de toekomstvisie op lokale en regionale structuren voor mobiliteit. Om die reden is dan ook besloten om die variant op te nemen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.



Gemeente Nuenen

	<p>In samenspraak met belanghebbenden zal t.z.t. gekeken worden naar de technische uitwerking en realisatie conform hetgeen bepaald is in dit bestemmingsplan.</p> <p>Met betrekking tot de afwikkeling van verkeer buiten de plangrenzen is het goed te vermelden dat de gemeente Nuenen c.a. en provincie-Noord Brabant een studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen uitvoeren. Daarin komen maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid aan de orde, ook voor de A270.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>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 enkele aangelegen woningen en functies. Op dergelijke wegen wordt een rustig verkeersbeeld voorzien, wat betekent dat de maximum snelheid beperkt is en fietsers gelden als hoofdgebruiker van de weg. De inrichting als fietsstraat is hierdoor mogelijk. Gebruik van dergelijke autoluwe wegen door automobilisten is sterk ondergeschikt 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. In het nu vast te stellen gewijzigde bestemmingsplan wordt die ambitie bevestigd. Het exacte gebruik, de nadere inrichting van de weg en de eventuele aanvullende verkeersmaatregelen vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Bij de concrete uitwerking van de plannen voor dit gebied (inclusief de wegen) zal dat nader worden vormgegeven. Voor het afsluiten van een weg dient overigens (door</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>



Gemeente Nuenen

	het college van burgemeester en wethouders) te zijnder tijd een verkeersbesluit genomen te worden. Tegen een dergelijk besluit kan bezwaar en (hoger) beroep ingediend worden.	
	Toename van verkeersaanbod zal extra gevaarlijke verkeerssituaties opleveren. Wat wordt daaraan gedaan?	
	<p>De toename van de verkeersintensiteiten is reeds beschouwd in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.2.1) en nogmaals aan de hand van de uiteindelijk gekozen ontsluitingsstructuur in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Zie daarvoor de bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling van Nuenen West zorgt voor een beperkte toename van de verkeersdrukte op wegen waar in de toekomst ook zonder ontwikkeling van Nuenen West problemen met de doorstroming verwacht worden: A270, Smits van Oyenlaan en Europalaan. Gebiedsontsluitingswegen, waaronder de Geldropsedijk zijn ingericht om de berekende hoeveelheden verkeer af te wikkelen, zonder substantiële verslechtering van de verkeersveiligheid. De ontsluiting van Nuenen West is afgestemd op het aantal verkeersbewegingen dat de nieuwe woonwijk gaat veroorzaken. Wijkvreemd verkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de nieuwe woonwijk. Dit komt de verkeersveiligheid ook ten goede.</p> <p>De Opwettenseweg wordt in het gemeentelijke beleid aangemerkt als meest onveilige route (op grond van een objectieve weging van tellingen, metingen, klachten en ongevallen, Module verkeersveiligheid). Het autoluw maken van de Opwettenseweg zal bijdragen aan een verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse. In het gemeentelijke mobiliteitsbeleid (o.a. Mobiliteitsvisie, modules Fietsverkeer en Verkeersveiligheid) verdient de Opwettenseweg de hoogste prioriteit. Het met dit bestemmingsplan beoogde karakter van de Opwettenseweg past in dit streven.</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Momenteel als parkeerterrein in gebruik zijnd naastgelegen perceel wordt bij planvorming betrokken. Hoe wordt dat gecompenseerd? Is terugkeer openbaar vervoer hiervoor een optie?.	



Gemeente Nuenen

	<p>Bedoeld parkeerterrein is in het ontwerp Chw-bestemmingsplan '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.</p> <p>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 vooralsnog niet voorzien in het (her)invoeren van een OV-route over de Opwettenseweg. Aangezien deze route reeds tientallen jaren niet gebruikt wordt voor openbaar vervoer en bussen bij voorkeur woonstraten mijden, lijkt dit herinvoeren van een reguliere busverbinding niet aannemelijk. Bovendien past dat ook niet bij de keuze voor een autoluwe Opwettenseweg. Besluitvorming hierover valt bovendien buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Toename verkeer zal meer licht-, lucht-, gebieds- en geluidsvervuiling veroorzaken.	
	<p>Zoals reeds aangegeven is in de planvorming voor Nuenen West terdege 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</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>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.</p>	
	<p>Hoe wordt voorkomen dat bouwverkeer schade aan bestaande bebouwing gaat veroorzaken. Zien graag plan waarin bestaande situatie wordt vastgelegd.</p>	
	<p>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.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Aan Opwettenseweg zijn karakteristieke bomen aanwezig die het verdienen om behouden te worden.</p>	
	<p>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</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	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 definitief bepaald bij de concrete 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.	Geen aanpassing.
	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	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>ingediend kunnen worden. De begrenzing van het bestemmingsplan kan dus niet door het college aangepast worden.</p> <p>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 (hoger) beroep open voor belanghebbenden.</p>	
	<p>Hoe neemt gemeente verantwoordelijkheid voor vernietigen natuur en biodiversiteit.</p>	
	<p>De ontwikkeling van Nuenen West is zo gepland dat zo 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 'Invulling voorwaardelijke verplichting Dommelpark in bestemmingsplan Herijking Nuenen-West' (bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan). Naleving van de maatregelen die in deze rapportage beschreven zijn wordt afgedwongen door de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>'natuur inclusief 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.</p>	
	<p>Wat zijn consequenties (waardedaling) van het plan voor bestaande woningen.</p>	
	<p>Indien 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 bestemmingsplan ('Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
B.	<p>Aanvullend wordt geïnformeerd naar mogelijkheid om deel van kavel Opwettenseweg 104 (eigendom gemeente) over te nemen. Is door gemeente in eerdere contacten toegezegd.</p>	
	<p>Van gemeentewege kan worden ingestemd met de verkoop van een deel van het perceel Opwettenseweg 104. Hierover zal met betrokkene contact worden opgenomen. Deze verkoop heeft overigens geen gevolgen voor het bestemmingsplan omdat zowel de kavel van betrokkene alsook de te verkopen strook binnen de bestemming 'wonen' valt.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
C.	<p>Aanvullend wordt nog gevraagd wat de exacte status is met betrekking tot de Wvg. Verder wordt gevraagd op welke termijn gesprekken over evt. verwerving te verwachten zijn.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente gold op het merendeel van de percelen binnen het plangebied Nuenen West. Per maart 2019 is het voorkeursrecht vervallen. Dit betekent dat er geen eerste aanbiedingsplicht aan de gemeente meer geldt. Bij eventuele verkoop en/of ontwikkeling van gronden binnen de te ontwikkelen bestemmingen dient wel rekening gehouden te worden met kostenverhaal conform het exploitatieplan. Met betrekking tot verwerving van gronden is het verder zo dat de gemeente geen gronden verwerft voor de ontwikkeling van Nuenen-West. Eventuele verwerving is dus een zaak tussen de ontwikkelaar en de grondeigenaar.</p>	Geen aanpassing.
D.	<p>Bouwen tot een hoogte van 14 meter is niet passend in het straatbeeld van de Opwettenseweg. Onduidelijk is overigens ook of die maximale bouwhoogte ook is toegestaan aan de Opwettenseweg. Die wordt elders weer aangeduid als gebied met 'landelijk wonen' waar mag worden gebouwd in 1-2 lagen.</p>	
	<p>De regels van het bestemmingsplan bepalen dat de maximale bouwhoogte 14 meter mag zijn. In de beleidsregels is bepaald dat de nieuwe bebouwing maximaal 1-2 bouwlagen met een kap krijgt waarbij geldt dat minimaal 20% van de bebouwing moet bestaan uit bebouwing met 1 of 1,5 bouwlaag met kap. Op die manier wordt aangesloten bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing. Dit is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest, om meer variatie en een geleidelijke overgang in de wijk te brengen. Met andere woorden, de bouwhoogte van de nieuwe woningen is gemaximeerd op 14 meter. Binnen die eis moet de nieuwe bebouwing ontworpen worden. Dat betekent dat het mogelijk is om bijvoorbeeld 1 bouwlaag van 7 meter hoog te maken, de maximale hoogte van 14 meter wordt dan niet volledig benut. Evengoed is het mogelijk om in die 14 meter twee bouwlagen met kap te maken zodat de maximale hoogte van 14 meter (grotendeels) benut wordt. Tussenvormen zijn ook mogelijk, mits voldaan wordt aan de maximale hoogtebepalingen uit de regels en de randvoorwaarden uit de beleidsregels.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	Het oorspronkelijke plan van groen langs Vorsterdijk is vrijwel geheel verdwenen. Hoe wordt het kenmerkend groen in het plan behouden?	
	<p>De huidige bestemmingslegging betekent inderdaad dat de groenbestemming die in 2008 langs de Vorsterdijk voorzien was wijzigt in een bestemming waarin de bouw van woningen mogelijk is. De nieuwe plannen voorzien nu in groene lobben die vanaf het landelijk gebied tot in de woonwijk reiken om zo beide gebieden met elkaar te verweven. Of op de desbetreffende gronden woningen gebouwd gaan worden, zal duidelijk worden tijdens de verdere planvorming voor deze gronden. De nieuwe bestemming maakt behoud van het bestaande groen niet op voorhand onmogelijk. In zijn algemeenheid is het goed om te weten dat met het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' nagestreefd wordt om enerzijds aan de vraag naar woningen in Nuenen te voldoen en anderzijds daarbij ook oog te hebben en houden voor groen. Zo worden waardevolle groenelementen langs de westrand (Opwettenseweg/Wettenseind) beschermd met de beleidsregels. Tevens vindt een landschappelijke impuls plaats door de realisatie van nieuw landschap en nieuwe natuur in het gebied tussen Vorsterdijk / Wettenseind en de Kleine Dommel.</p>	Geen aanpassing.
E.	Bebouwingsdichtheid voor gronden gelegen achter woning Opwettenseweg 114 is niet goed gemotiveerd.	
	<p>De regels van het bestemmingsplan bepalen dat de maximale bouwhoogte 14 meter mag zijn. In de beleidsregels is daarnaast bepaald dat de nieuwe bebouwing maximaal 1-2 bouwlagen met een kap krijgt waarbij geldt dat minimaal 20% van de bebouwing moet bestaan uit bebouwing met 1-1,5 bouwlaag met kap. Op die manier wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing. Ten aanzien van de woningdichtheid is er sprake van een wijziging van het voorgestelde planologische regime (18-24 woningen/hectare) ten opzichte van het regime zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 2008 (11 woningen/hectare). Dit is een bewuste</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	stedenbouwkundige keuze geweest waarbij ook het Team Ruimtelijke Kwaliteit samen met de supervisor betrokken is geweest. Daardoor ontstaat ook de mogelijkheid om meer variatie en een geleidelijke overgang in de wijk tot stand te brengen.	
	Bestaande groen achter woningen aan de Opwettenseweg wordt in het bestemmingsplan niet beschermd.	
	Opname van (delen van het) bestaand groen in de bestemming 'Woongebied – 1' betekent niet per definitie dat dat groen komt te verdwijnen, immers binnen die bestemming is ook plaats voor groenelementen. Bij de daadwerkelijke planvorming voor de woningbouw in de omgeving van het bestaand groen wordt concreet gezien hoe met dit groen omgegaan wordt.	Geen aanpassing,
	Koppeling met beleidsregels is niet goed omschreven. Er staat niet dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet voldoen aan de beleidsregels.	
	<p>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.</p> <p>In de artikelen 7.2.5 en 8.2.6 van de regels van het bestemmingsplan is nadrukkelijk opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen slechts wordt verleend indien voldaan wordt aan een aantal in de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. Verder is in artikel 19.3 van de regels vastgelegd dat bij de beslissing op aanvragen omgevingsvergunning toetsing plaatsvindt aan de beleidsregels. Daarmee wordt feitelijk ook vastgelegd dat aan die beleidsregels moet worden voldaan.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>Vaststelling en wijziging van de beleidsregels 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. Op wijziging van de beleidsregels zoals genoemd in lid 19.1 van de planregels zijn de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat eerst ontwerp ter inzage wordt waarop een ieder een zienswijze kan indienen waarna het college dan wel de raad de beleidsregel vaststelt.</p> <p>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) dient(en) 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.</p> <p>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.</p>	
	<p>Beleidsregels kunnen worden herzien. Hierdoor is er geen enkele rechtszekerheid, daarnaast staat tegen een wijziging van de beleidsregels geen rechtsmiddel open.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De beleidsregels kunnen inderdaad herzien worden. Bij de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' is de gemeenteraad daartoe het bevoegd gezag. Bij de andere beleidsregels is dat het college van burgemeester en wethouders. Op wijziging van de beleidsregels zoals genoemd in lid 19.1 van de planregels zijn de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat eerst een ontwerp ter inzage wordt gelegd waarop een ieder een zienswijze kan indienen waarna het college dan wel de raad de beleidsregel vaststelt.</p> <p>Overigens kan de rechtmatigheid van de (gewijzigde) beleidsregels in de procedures tegen de te verlenen omgevingsvergunning bij wijze van exceptieve toets aan de rechter worden voorgelegd.</p>	Geen aanpassing.
F.	<p>Aanvullend wordt nog opgemerkt dat in nieuwe plannen de Opwettenseweg niet langer is aangeduid als lintweg met nadelige gevolgen voor bebouwingsdichtheden. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.</p>	
	<p>Het plan voor Nuenen West voorziet in een geleidelijke overgang tussen de relatief intensief bebouwde kern van Nuenen (met een hoge bebouwingsdichtheid) en het landelijk gebied (met een relatief lage bebouwingsdichtheid). Het plan voorziet tevens in een nieuwe centrale ontsluiting van Nuenen West (de Laan door de Panakkers/Dorpslaan). Hiërarchisch gezien wordt deze Laan door de Panakkers/Dorpslaan belangrijker dan de Opwettenseweg (die autoluw gemaakt wordt). De Laan door de Panakkers/Dorpslaan wordt tevens de grens tussen het gebied met een hogere dichtheid aan de oostkant (grenzend aan de kern van Nuenen) en het landelijk gebied aan de westkant (grenzend aan het landelijk gebied). In de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' is dit principe verder vertaald naar regels waar de nieuwe bebouwing aan moet voldoen. Daarmee wordt een goede inpassing van de nieuwe bebouwing tussen de bestaande bebouwing bewerkstelligd. De regels van het bestemmingsplan dwingen naleving van de beleidsregels af.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>Langs de Opwettenseweg zijn drie bebouwingsdichtheden voorzien: linten met een dichtheid van 10-20 woningen per hectare, landelijk wonen met een dichtheid van 18-24 woningen per hectare en dorps wonen met een dichtheid van 30-35 woningen. De grens tussen het landelijk wonen en het centrum dorps wonen wordt gevormd door de Laan door de Panakkers. In het bestemmingsplan uit 2008 vormde deze laan de grens tussen centrum dorps wonen met een dichtheid van 26-34 woningen per hectare en landelijk dorps wonen met een dichtheid van 10-11 woningen per hectare. Per saldo neemt de bebouwingsdichtheid langs de Opwettenseweg toe. Het wijzigen van de dichtheid is een bewuste stedenbouwkundige keus geweest om meer variatie en geleidelijke overgangen in de wijk aan te brengen. De exacte uitwerking van de overgang in dichtheden wordt op termijn nader vormgegeven bij de planvorming voor de woningbouw in dit gedeelte van het plangebied.</p>	
G.	<p>Aanvullend wordt nog voorgesteld om aan achterzijde woningen Opwettenseweg een hof en/of parkeerplaatsen te realiseren.</p>	
	<p>Indiener zienswijze wijst op een perceel aan de Opwettenseweg dat in de huidige situatie gebruikt wordt als parkeerterrein. Het desbetreffend perceel 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 mogelijk. 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. Het voorstel voor een parkeerhof wordt daar indien mogelijk bij betrokken.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Aanvullend wordt nog voorgesteld om de Opwettenseweg alleen toegankelijk te maken voor aanwonenden en/of andere aansluiting op N270 realiseren.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Het eerste deel van standpunt sluit aan bij de aan het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ten grondslag liggende keuze om de Opwettenseweg autoluw te maken. In ieder geval wordt de weg daarmee primair bedoeld voor de fietser. Automobilisten die hun bestemming aan de Opwettenseweg hebben gelden als medegebruiker. Een extra aansluiting op de N270 is niet voorzien en niet aan de orde. Uit onderzoek naar varianten is gebleken dat varianten met een afgesloten Opwettenseweg, zonder aansluiting op de A270 het beste voldoen op het gebied van leefbaarheid en verkeersveiligheid. De beschreven hoofdstructuur is verkeerskundig onderbouwd in het als bijlage 4 bij het bestemmingsplan gevoegde rapport 'Onderzoek ontsluiting Nuenen-West'. Nader onderzoek naar verbetering van de bereikbaarheid kan in breder verband desalniettemin verricht worden in het kader van de studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes. Een aansluiting op de A270 is alleen kansrijk als deze onderdeel wordt van een pakket dat bijdraagt aan leefbaarheid en bereikbaarheid Nuenen-breed. Een dergelijke suggestie valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
H.	<p>Bedrijf gevestigd aan de Opwettenseweg 126 wordt feitelijk wegbestemd omdat het bedrijfsmatige deel van het perceel bij te ontwikkelen gebied wordt betrokken. Is geen goede ruimtelijke ordening.</p>	
	<p>In het kader van het bestemmingsplan wordt het perceel aan de Opwettenseweg 126 deels bestemd tot 'Wonen' en deels (deel van het achtererf) tot 'Woongebied - 1'. Op grond van de bij de bestemming 'Wonen' behorende regels is een aan huis verbonden beroep/bedrijf toelaatbaar. Een kleinschalig tegelzetbedrijf zou op grond van die regels mogelijktoestaan kunnen worden. Voorwaarden daarbij zijn dan wel dat het een aan het wonen ondergeschikt bedrijf moet zijn terwijl het bovendien ook zal moeten zijn gevestigd binnen de bestemming 'Wonen'. In de huidige situatie is dat niet het geval, immers een belangrijk en omvangrijk onderdeel van het bedrijf is de buitenopslag op het achterste deel van het perceel.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Overigens wijkt het nieuwe bestemmingsplan niet af van het bestemmingsplan uit 2008. Net als in dat bestemmingsplan wordt in het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt gehanteerd dat behoudens aan huis verbonden beroepen/bedrijven, bedrijfsmatige activiteiten in beginsel niet positief bestemd worden om belemmeringen voor de ontwikkeling van Nuenen West weg te nemen. De destijds door de eigenaar ingediende zienswijze ongegrond verklaard. Daarbij is aangegeven dat bij de uitwerking van dat plan zou worden beoordeeld op welke wijze aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten invulling kon worden gegeven, mits dit te verenigen zou zijn met de voorziene woningbouw. Zoals hiervoor al aangegeven is die mogelijkheid in het nu voorliggende plan ook opgenomen.</p> <p>Opgemerkt dient daarbij nog te worden dat anders dan door de indiener van de zienswijze wordt gesteld bij de gemeente geen informatie (vergunning danwel toestemming) bekend is dat van gemeentewege medewerking is verleend aan de vestiging van het op het perceel aanwezige bedrijf. Op verzoek van de gemeente heeft de indiener van de zienswijze daar ook geen bewijsmateriaal voor kunnen overleggen.</p>	
	Toegankelijkheid perceel is niet langer mogelijk vanaf Vorsterdijk.	
	<p>In de huidige situatie is een oprit aanwezig die de Vorsterdijk verbindt met de achterkant van het desbetreffend perceel. Deze oprit is in het ontwerpbestemmingsplan onderdeel van de bestemming 'Woongebied – 1'. Die bestemming sluit een dergelijke oprit niet uit. Het is echter denkbaar dat de oprit alsnog vervalt of verplaatst wordt, dit zal worden bepaald zodra ontwikkeling van woningbouw ter plaatse aan de orde is. De eventuele locatie en vormgeving van deze oprit is overigens een uitvoeringsaspect. Er zal ook in de toekomstige situatie sprake blijven van de ontsluiting aan de achterkant van het perceel.</p>	Geen aanpassing.
	Aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn onvoldoende beoordeeld.	



Gemeente Nuenen

	<p>In het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft zowel een geluidsonderzoek als een luchtkwaliteitsonderzoek plaatsgevonden. Naar aanleiding van de uiteindelijk gekozen ontsluitingsstructuur zijn deze onderzoeken geactualiseerd.</p> <p>De belangrijkste onderdelen van deze onderzoeken zijn benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.1 en paragraaf 5.4). De volledige onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd en daarmee voor eenieder raadpleegbaar. Beide onderzoeken voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en geven een adequaat beeld van de geluidhinder en luchtkwaliteit op het desbetreffend perceel.</p>	Geen aanpassing. Wel zijn de onderzoeken aangepast n.a.v. de in het bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsvariant
	<p>Ten onrechte is op perceel van indiener zienswijze de dubbelbestemming 'archeologische waarden' gelegd. Rekening houdend met reeds lange tijd plaatsvindende gebruik (en ook rekening houdend met bestaande jurisprudentie) is het niet aannemelijk dat er sprake is/kan zijn van archeologische waarden. Er is ook sprake van strijd tussen toelichting bestemmingsplan en regels.</p>	
	<p>Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een onderzoek naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied plaatsgevonden. Naar aanleiding daarvan is voor het plangebied een kaart gemaakt met de archeologische verwachtingswaarden. Die kaart geeft aan op welke locaties in het plangebied mogelijk nog archeologische resten in de bodem aanwezig zijn en vormt het uitgangspunt voor verder onderzoek in het plangebied. Gelet op de reeds uitgevoerde onderzoeken is proefsleuvenonderzoek noodzakelijk om te toetsen of er daadwerkelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het toekennen van deze dubbelbestemming niet automatisch betekent dat er voorafgaand aan iedere bodemingreep archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderzoek is bijvoorbeeld alleen nodig als een bodemingreep dieper dan 30 centimeter onder maaiveld reikt en/of wanneer de oppervlakte van de ingreep groter is dan 1.000 vierkante meter.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>Ten aanzien van de strijdigheid tussen toelichting en regels van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de regels bepalen dat als uit proefsleuvenonderzoek blijkt dat de bodem geen archeologische waarden bevat de dubbelbestemming waarmee de bescherming van die waarden beoogd wordt kan vervallen. In de toelichting staat dat de dubbelbestemming vervalt zodra op basis van proefsleuvenonderzoek aangetoond kan worden dat de bodem geen archeologische waarden bevat. Hier wordt hetzelfde bedoeld, het onderzoek is noodzakelijk voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Zonder onderzoek kan de wijzigingsbevoegdheid niet benut worden. Benutting van de wijzigingsbevoegdheid volgt overigens pas nadat het bevoegd gezag ingestemd heeft met de resultaten van het onderzoek. Er is geen sprake van strijdigheid tussen de regels en toelichting van het bestemmingsplan. Om het plan zo duidelijk mogelijk te maken zal een en ander in de toelichting met andere woorden beschreven worden.</p>	
I.	<p>Voorgestelde wijziging begrenzing stedelijk gebied betekent dat grasveld naast woning aan de Opwettenseweg 128 verandert 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.</p>	
	<p>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 de als de groenblauwe mantel aangeduide grond) wordt echter gecompenseerd door een investering in de kwaliteit van het Dommeldal. De wijze waarop deze</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>investering plaatsvindt, is beschreven in de rapportage 'Verzoek tot wijziging begrenzungen Verordening ruimte Nuenen West'. Naleving van de maatregelen die in deze rapportage beschreven zijn wordt afgedwongen door de regels van het bestemmingsplan (artikel 16). 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 bezien 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 en dus ook in de directe omgeving van indieners van deze zienswijze, worden voorzien in andere groengebieden en speelvoorzieningen waar buurtkinderen gebruik van kunnen maken.</p>	
	<p>Gevreesd wordt voor waardedaling woning.</p>	
	<p>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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
J.	<p>Toegestane bouwhoogte in woongebied 2 van 14 meter is in omgeving van Opwettenseweg 193 niet wenselijk. Een onderscheid in deelgebieden zou voor de hand liggen.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De regels van het bestemmingsplan bepalen dat de maximale bouwhoogte 14 meter mag zijn. In de beleidsregels is wel degelijk voorzien in een differentiatie in bouwhoogten/bouwlagen. In algemene zin geldt dat in de delen van Nuenen West die grenzen aan de bestaande kern van Nuenen grotere bouwhoogten toegestaan zijn dan in de delen van Nuenen West die grenzen aan het landelijk gebied. De Laan door de Panakkers/Dorpslaan vormt een indicatieve grens tussen deze delen. Naleving van de beleidsregels wordt geborgd door de regels van het bestemmingsplan.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Bebouwingsdichtheid is niet goed gemotiveerd.</p>	
	<p>Het nu voorliggende plan voorziet in (delen van) Nuenen West in een intensivering van de bebouwing ten opzichte van het regime zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Nuenen West' uit 2008. Dit is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest, om meer variatie en geleidelijke overgang in de wijk te brengen. De totale bebouwingsdichtheid op planniveau blijft echter gelijk. In de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' is dit ook nader toegelicht.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Realisering plannen betekent verlies van woonkwaliteit.</p>	
	<p>In de planvorming voor Nuenen West is terdege rekening gehouden met het leefklimaat van bestaande bewoners. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat wettelijke normen voor het leefklimaat van bestaande bewoners nergens overschreden mogen worden. Dit is dan ook nergens het geval. Er is wel sprake van de omvorming van (voormalig) agrarisch gebied naar woongebied. Effecten ten aanzien van meer bebouwing en een minder open landschap zijn hieraan inherent. Deze keuze is overigens ook al in het bestemmingsplan uit 2008 door de raad gemaakt. 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</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>tegemeetkoming 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	
	<p>Achter perceel Opwettenseweg 193 is in plan van 2010 wadi voorzien. In de nieuwe plannen komt dit niet terug. Hoe wordt dan voorzien in voldoende afvoer van (overvloedige) regenval?</p>	
	<p>In het masterplan dat aan het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' ten grondslag lag waren de gronden achter de woning van indiener zienswijze voorzien als een onderdeel van een groter gebied waarin onder andere wadi's gerealiseerd gingen worden als onderdeel van de zogenoemde 'watermachine'. In de regels en op de verbeelding van dat bestemmingsplan zijn de gronden achter de woning van indiener zienswijze evenwel niet specifiek bestemd/aangeduid voor realisatie van een wadi. Op basis van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' kan de wadi dus ook op andere gronden aangelegd worden. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is ook de wateropgave die met de ontwikkeling van Nuenen West gemoeid is in acht genomen. De wateropgave is uitgewerkt in het rapport 'Wateropgave Herijking Nuenen West' dat bij het bestemmingsplan gevoegd is. Uit dit rapport blijkt dat het water van het bedrijventerrein vandaan wordt gevoerd. De afvoer van het water van het bedrijventerrein af is tevens geborgd in de beleidsregel 'Water'. De regels van het bestemmingsplan verplichten tot naleving van die beleidsregel. Wateroverlast op het bedrijventerrein wordt daarmee voorkomen.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Koppeling met beleidsregels is niet goed omschreven. Er staat niet dat een aanvraag om omgevingsvergunning moet voldoen aan de beleidsregels.</p>	



	<p>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. In de artikelen 7.2.5 en 8.2.6 van de regels van het bestemmingsplan is nadrukkelijk opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen slechts worden verleend indien voldaan wordt aan een aantal in de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. Verder is in artikel 19.3 van de regels vastgelegd dat bij de beslissing op aanvragen omgevingsvergunning toetsing plaatsvindt aan de beleidsregels. Daarmee wordt feitelijk ook vastgelegd dat aan die beleidsregels moet worden voldaan.</p> <p>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. Op wijziging van de beleidsregels zoals genoemd in lid 19.1 van de planregels zijn de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat eerst ontwerp ter inzage wordt waarop een ieder een zienswijze kan indienen waarna het college dan wel de raad de beleidsregel vaststelt.</p> <p>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.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
--	---	-------------------------



Gemeente Nuenen

	<p>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.</p>	
	<p>De beleidsregels kunnen worden herzien. Hierdoor is er geen enkele rechtszekerheid, daarnaast staat tegen een wijziging van de beleidsregels geen rechtsmiddel open.</p>	
	<p>De beleidsregels kunnen inderdaad herzien worden. Bij de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' is de gemeenteraad daartoe het bevoegd gezag. Bij de andere beleidsregels is dat het college van burgemeester en wethouders. Op wijziging van de beleidsregels zoals genoemd in lid 19.1 van de planregels zijn de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat eerst het ontwerp ter inzage wordt gelegd waarop een ieder een zienswijze kan indienen waarna het college dan wel de raad de beleidsregel vaststelt. Overigens kan de rechtmatigheid van de (gewijzigde) beleidsregels in de procedures tegen de te verlenen omgevingsvergunning bij wijze van exceptieve toets aan de rechter worden voorgelegd.</p>	Geen aanpassing.
K.	<p>Maken bezwaar tegen op grond van exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdrage van perceel van Parochie aan de Opwettenseweg. Vanwege ligging aan Opwettenseweg en aanwezigheid</p>	



Gemeente Nuenen

	voorzieningen zou geen bijdrage aan de ontwikkeling- en bouwrijpmaak kosten van het plangebied verschuldigd behoeven te zijn.	
	Het perceel maakt onderdeel uit van de gehele ontwikkeling van het plangebied Nuenen West, dat zonder deze ontwikkeling geen bestemming (uit te werken) Wonen zou krijgen. Iedere grondeigenaar in het plangebied Nuenen West, indien aangewezen bouwplannen op zijn / haar eigendom mogelijk worden gemaakt, draagt, naar rato van zijn / haar opbrengstpotentie in de totale opbrengsten van de ontwikkeling van het plangebied Nuenen West bij aan de totale kosten voor de ontwikkeling van het plangebied Nuenen West. De specifieke ligging van dit perceel direct aan de Opwettenseweg en de aanwezigheid van voorzieningen maakt dus niet dat de bijdrage anders/lager is dan voor andere gronden binnen het plangebied.	Geen aanpassing.
	Maken ook bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van perceel D 1725 in het ontwerp-Masterplan.	
	In het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk' is op (een deel van) het perceel van indieners van deze zienswijze een woonpad /ontsluiting van een woonerf voorzien. Voor zover dat afwijkt van het bestemmingsplan van 2008 is het goed om te weten dat het exacte tracé van de meeste wegen, uitgezonderd de wijkontsluitingswegen, pas wordt bepaald bij de verdere uitwerking van de plannen voor dit deel van de wijk. Dat betekent dus dat op dat moment pas finale duidelijkheid ontstaat over de wijze waarop het perceel van betrokkene(n) wordt ingericht	Masterplan is op dit onderdeel niet aangepast. Wel is het aangepast n.a.v. gekozen ontsluitingsvariant.
L.	Wegenstructuur in ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen tijdens informatiebijeenkomst is gepresenteerd.	
	Tijdens bedoelde informatieavond is op een versimpelde tekening de wegenstructuur gepresenteerd. Daarbij zijn de belangrijkste elementen van de wegenstructuur weergegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is de wegenstructuur meer in detail uitgewerkt. De informatie die tijdens	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen



Gemeente Nuenen

	<p>de informatiebijeenkomst gegeven is, moet gezien worden als een samenvatting van de informatie uit het bestemmingsplan. Op detailniveau gaf dat verschillen. Het bestemmingsplan (en verbeelding) is hier echter leidend in. Zoals hiervoor op pagina 31 van deze nota al is aangegeven is verder vanaf eind 2019 de interne ontsluitingsstructuur nadrukkelijk onderwerp van discussie geweest. Uiteindelijk heeft dat geleid tot de ontsluitingsstructuur die nu in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan is vastgelegd. In de als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde 'Onderzoek ontsluiting Nuenen-West' zijn die nader geduid en gemotiveerd.</p>	<p>bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Uitwerking gebied ten zuiden van Opwettenseweg is niet volledig uitgewerkt.</p>	
	<p>De ontwikkeling van Nuenen West verloopt gefaseerd. Het gebied ten zuiden van de Opwettenseweg vormt fase 2 van de ontwikkeling van Nuenen West. Fase 2 wordt pas ontwikkeld nadat fase 1 (ten noorden van de Opwettenseweg) vergund is. Om die reden zijn de bouwplannen voor het gebied ten zuiden van de Opwettenseweg nog niet (volledig) bekend. De uitwerking daarvan vindt plaats als ook daadwerkelijk begonnen kan worden met de ontwikkeling van fase 2. Daarbij geldt dat fase 2 uitgewerkt moet worden binnen de kaders die het bestemmingsplan, de beleidsregels en het masterplan stellen.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Verkeersontsluiting is niet uitgekristalliseerd, waardoor onduidelijk is hoe plangebied aan de zuidzijde verder zal worden ontsloten.</p>	
	<p>Inmiddels is na een uitvoerig traject met betrokkenheid van verschillende belanghebbende partijen over de ontsluiting van Nuenen-West gediscussieerd. Dit heeft geresulteerd in de ontsluiting zoals die nu is opgenomen in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (zie ook pagina 31 van deze nota). Op basis van die ontsluiting zijn de benodigde onderzoeken geactualiseerd, aangevuld en/of bijgevoegd.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur</p>



Gemeente Nuenen

		vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Onduidelijk is hoe beoogde wegenstructuur in Nuenen-West zich verhoudt tot omringende gebieden.	
	<p>Zoals hiervoor al aangegeven is de interne ontsluiting van Nuenen-West in de afgelopen periode nadrukkelijk onderwerp van discussie geweest. Uiteindelijk is gekozen voor de in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsstructuur. Deze leidt in alle gevallen tot een (relatief beperkte) toename van gemotoriseerd verkeer op de gebiedsontsluitingwegen waarop de ontsluiting voorzien is.</p> <p>Met betrekking tot de afwikkeling van verkeer buiten de plangrenzen is het goed te vermelden dat de gemeente samen met de provincie een studie laat uitvoeren: studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen. Daarin komt ook de A270 aan de orde, inclusief de afweging om een aansluiting op deze weg te realiseren.</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Gesproken wordt over afsluiten dan wel autoluw maken van Opwettenseweg maar er wordt geen alternatief geboden.	
	Zoals hiervoor al aangegeven is de interne ontsluiting van Nuenen-West in de afgelopen periode nadrukkelijk onderwerp van discussie geweest. Uiteindelijk is gekozen voor de in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsstructuur met daarin dus de bevestiging van de ambitie om de Opwettenseweg autoluw te maken. In de als bijlage 4 bij de toelichting van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan gevoegde 'Onderzoek ontsluiting Nuenen-West' is aangegeven wat die keuze betekent voor ontsluiting van het plangebied en dus ook de Opwettenseweg.	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur



Gemeente Nuenen

		vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	In het plan wordt een aansluiting voorzien op de rotonde bij het Pieterveld terwijl deze rotonde daarop niet is voorzien. Wat zijn de gevolgen hiervan voor EMK. Verkeer op Geldropsedijk zal hierdoor vastlopen. Wat betekent dit voor afrit viaduct Geldropsedijk/A270?	
	<p>De genoemde aansluiting valt buiten dit bestemmingsplan. In de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de in het bestemmingsplan vastgelegde ontsluitingsstructuur is wel nadrukkelijk aandacht geschonken aan de wijze waarop wordt ontsloten op Wettenseind en Geldropsedijk. Van een aantakking op de rotonde bij Pieterveld is daarbij overigens geen sprake. Hiervoor is de rotonde wel geschikt, maar de route via de voetbalvelden erg ingrijpend. Voor de aantakking kan en zal gebruik gemaakt worden van de huidige aansluiting van het Wettenseind op de Geldropsedijk die dan overigens als volwaardige kruising zal worden vormgegeven (alle rijrichtingen mogelijk).</p> <p>In de Mobiliteitsvisie Nuenen (vastgesteld door de raad december 2017) zijn varianten voor aansluitingen op de A270 beschreven. Deze kunnen beoordeeld worden als meer duidelijkheid ontstaat over de toekomst van de A270, in het kader van de studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen, uit te voeren door gemeente en provincie.</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Voorgestelde bouwdichtheid en bouwhoogte nabij kenmerkende boerderijen aan het Wettenseind passen niet bij die boerderijen. Waarom wordt hier voor een andere (meer stedelijke) 'invlechting' gekozen dan bij Vorsterdijk?	
	De gehele rand van Nuenen West langs de Vorsterdijk en het Wettenseind zijn aangewezen als een landelijk lint waar 10-20 woningen per hectare gebouwd mogen worden. Tussen de Vorsterdijk en	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>het Wettenseind is dus geen verschil in woningdichtheden. Naleving van deze dichtheden is geborgd in de beleidsregels bij het bestemmingsplan.</p> <p>Aan de zuidkant van het Wettenseind is een zogenoemde 'hotspot' voorzien. Een hotspot is een speciale plek in het plangebied die bedoeld is voor de realisatie van een bijzonder programma of bijzondere woonvorm. Dit moet plaatsvinden binnen de overige regels en beleidsregels die van toepassing zijn in het plangebied. De hotspots aan het Wettenseind (en overigens ook die aan de Vorsterdijk) zijn bedoeld voor de realisatie van een zogenoemd 'landelijk ensemble'. Deze ensembles dragen bij aan een natuurlijker verloop van de overgang tussen de nieuwe wijk en het Dommeldal. Realisatie van deze landelijke ensembles is geborgd in de beleidsregels bij het bestemmingsplan. Gelet op de maximaal toegestane dichtheid en de hotspots die vorm moeten geven aan een geleidelijke overgang tussen de nieuwe woonwijk en het Dommeldal wordt langs het Wettenseind juist niet gekozen voor een stedelijke invlechting.</p>	
	<p>Leefklimaat bestaande bewoners wordt geruïneerd. Verzocht wordt om alle onderzoeken hieromtrent te ontvangen.</p>	
	<p>In de planvorming voor Nuenen West is terdege rekening gehouden met het leefklimaat van bestaande bewoners. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat wettelijke normen voor het leefklimaat van bestaande bewoners nergens overschreden mogen worden. De desbetreffende onderzoeken waarin dit is onderzocht zijn als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd, deze zijn op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.</p> <p>Uiteraard 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 indieners zienswijze verdwijnt. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van de woning van indieners zienswijze, in het bestemmingsplan uit 2008 reeds voorzien.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Daarbij is het verdwijnen van landelijke gebied ten faveure van de ontwikkeling van de woonwijk een zorgvuldig afgewogen beleidskeuze van de gemeenteraad geweest. Met zowel de directe in het bestemmingsplan opgenomen regels alsook de indirecte in de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden wordt de nieuwe bebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit en de supervisor had en heeft daarbij steeds de rol gehad om die ruimtelijke kwaliteit te bewaken.</p>	
	<p>Is rekening gehouden met waardedaling van bestaande woningen?</p>	
	<p>Als indiener van deze zienswijze(n) 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Hoe wordt fietsveiligheid gegarandeerd op Wettenseind, Opwettenseweg en van en naar sportvelden?</p>	
	<p>Zoals hiervoor al aangegeven is de uitkomst van de uitvoerige discussie over de interne ontsluiting van Nuenen-West dat de Opwettenseweg conform hetgeen al was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan autoluw zal worden gemaakt. Dat betekent dus een betere verkeerskundige situatie voor de gebruikers van die weg en met name ook voor fietsers. Verder is een van de uitgangspunten van het masterplan dat linten waaronder het Wettenseind autoluw zullen worden en met name bedoeld zijn voor gebruik door de fietser. De fietser is de</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur</p>



Gemeente Nuenen

	<p>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 wegen in Nuenen West worden conform de profielen in het masterplan gerealiseerd. Daarmee wordt geborgd dat de inrichting van de wegen veilig is voor de fietser, waaronder kinderen die van en naar school en de sportvelden fietsen.</p> <p>De verkeersveilige ontsluiting van de sportaccommodaties aan het Wettenseind is gewaarborgd door de bestaande fietsroute aan de oostzijde van de accommodaties. Dit fietspad sluit aan op de Geldropse dijk, waar in verkeersveilige oversteken is voorzien. Dit in de vorm van vrijliggende fietspaden met rotondes, waar de snelheid van het gemotoriseerd verkeer laag is.</p>	vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Verkeersdruk zal toenemen. Hoe is hier bij ontsluiting Nuenen-West op geanticipeerd?	
	<p>De toename van de verkeersintensiteiten is beschouwd in het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.2.1). Uit deze paragraaf blijkt dat de ontwikkeling van Nuenen West bijdraagt aan de toename van de verkeersdruk op wegen. Deze toename is relatief beperkt. Een verkeersveilige afwikkeling op de -als gebiedsontsluitingsweg ingerichte- wegen is ook bij hogere intensiteiten mogelijk.</p> <p>Doorstroming van het gemotoriseerd verkeer op de A270, Smits van Oyenlaan en Europalaan is in de toekomst minder gunstig, ook zonder ontwikkeling van Nuenen West. Zowel op gemeentelijk als regionaal niveau is in de regio sprake van een hoge verkeersdruk. Om die reden voeren provincie en gemeente de studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes uit. Doorstromingsmaatregelen op de A270 zijn onderdeel hiervan.</p> <p>Inmiddels is na een uitvoerig traject met mogelijkheid tot inbreng voor diverse betrokken partijen ook een keuze gemaakt voor een ontsluitingsvariant binnen het plangebied van Nuenen-West, waarbij:</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.



Gemeente Nuenen

	<ul style="list-style-type: none"> - Gemotoriseerd verkeer van Nuenen-West tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) wordt ontsloten via de Europalaan. Het zuidelijke deel (fase 2) wordt aangesloten op Wettenseind. - Doorgaand autoverkeer op de Laan door de Panakkers- Wettenseind wordt voorkomen (garandeert dus een rustige schoolomgeving en -routes) omdat de Laan door de Panakkers onderbroken wordt bij de Opwettenseweg. - Er ontstaat een verkeersluwe Opwettenseweg met uitstekende randvoorwaarden voor gebruik als intensieve fietsroute. Het sportpark blijft veilig bereikbaar het Dommeldal wordt "recreatief" ontsloten. <p>Daarmee is sprake van een ontsluiting die zowel uit een oogpunt van stedenbouw (verbinding met Nuenen), verkeer (veiligheid en fiets) en leefbaarheid (akoestiek) zo optimaal mogelijk wordt vormgegeven. Voor de motivering daarover wordt hier verwezen naar het als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde 'Onderzoek ontsluiting Nuenen-West' .</p>	
	<p>Voorgesteld wordt om het deel ten zuidoosten van de Opwettenseweg te ontsluiten op de A270 tussen de Opwettenseweg en het Wettenseind.</p>	
	<p>De keuze voor de hiervoor aangegeven ontsluitingsvariant betekent dat ontsluiting van het zuidoostelijke deel van het gebied op de Geldropsedijk, zoals al voorzien in het plan van 2008 en het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd blijft. Er is niet voorzien in een extra aansluiting op de A270. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. In de Mobiliteitsvisie Nuenen (vastgesteld door de raad december 2017) zijn varianten voor aansluitingen op de A270 beschreven. Deze kunnen beoordeeld worden als meer duidelijkheid ontstaat over de toekomst van de A270, in het kader van de studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen, uit te voeren door gemeente en provincie. Daarmee is overigens niet gezegd dat een nieuwe aansluiting op de genoemde plaats</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in</p>



Gemeente Nuenen

	(tussen Opwettenseweg en Wettenseind) gunstiger of kansrijker is dan het optimaliseren van bestaande aansluitingen.	het masterplan opgenomen.
M.	In het exploitatieplan wordt een deel van het perceel van indiener zienswijze bij de planvorming betrokken terwijl volgens het projectontwikkelaarsplan het huisperceel intact zou blijven. Verzocht wordt om te bevestigen dat dat ook zo is.	
	Omdat de gevraagde aanpassing geen (onaanvaardbare) gevolgen heeft voor de verkavelingsmogelijkheden ter plaatse wordt de grens van het perceel van betrokkene(n) gerespecteerd. Dit zal bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ook als zodanig op de verbeelding worden verwerkt. Tevens zal (de begrenzing van) het exploitatieplan daarop worden aangepast.	De verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast.
	Volgens de plannen lijkt er een extra pad gepland te zijn aan de voorzijde/in de voortuin van het pand Wettenseind 9. Lijkt vergissing. Graag bevestiging daarvan.	
	Het bestemmingsplan respecteert de bestaande woningen en de kavels waar die woningen op staan en brengt geen wijzigingen aan in de bestaande situatie. De plannen voorzien niet in een pad in de voortuin van het pand; het aangeduide pad zoals door indiener zienswijze in de bijlage van de zienswijze aangegeven betreft het oude bestemmingsplan uit 2008. De weg Wettenseind blijft behouden.	Geen aanpassing.
	Volgens het exploitatieplan treden er geen veranderingen op voor de boerderijpercelen Wettenseind 7, 9 en 11. In de projectplannen wordt echter voorgesteld om ten zuiden van het perceel Wettenseind 9 een woonpad te realiseren. Aangenomen wordt dat er conform exploitatieplan geen woonpad komt. Graag bevestigen.	



Gemeente Nuenen

	<p>De genoemde boerderijen zijn bestaande woningen die in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' conserverend bestemd worden als 'Wonen'. Het bestemmingsplan voorziet niet in wijzigingen op de als 'Wonen' bestemde gronden. De aanleg van een woonpad op deze gronden is dan ook niet aan de orde; zie tevens de beantwoording in het vorige punt.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Ten westen van huisperceel is een weg gepland. Vanwege impact (geluid, fijnstof) niet aanvaardbaar.</p>	
	<p>Zoals hiervoor al aangegeven heeft in de afgelopen periode studie plaatsgevonden naar de uiteindelijk in het bestemmingsplan op te nemen ontsluiting voor Nuenen-West. De uitkomst van die studie is voor bedoelde weg dat het tracé daarvan niet wijzigt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Door de gekozen interne ontsluitingsvariant is echter wel sprake van andere intensiteiten op de binnenplanse wegen en dus ook de hier bedoelde weg. Verkeerskundig zijn deze intensiteiten acceptabel voor het type weg (erftoegangsweg). Op basis van de berekende intensiteiten zijn ook de gevolgen voor geluid en fijnstof herberekend. De uitkomst daarvan is dat daarbij aan de wettelijke normen wordt voldaan. Voor de motivatie daarover wordt hier verwezen naar bijlagen 10 (geluid), 15 (luchtkwaliteitsonderzoek) en 16 (oplegnotitie lucht) bij de toelichting van het bestemmingsplan.</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	<p>Aangenomen wordt dat achter huisperceel een vloeiende overgang zal ontstaan van de aanwezige landelijke omgeving naar het meer stadse karakter.</p>	
	<p>Achter het huisperceel zijn woningen in de typologie 'landelijk wonen' voorzien. Daarmee wordt inderdaad voorzien in een overgang tussen het dorps wonen (met de hoogste dichtheid) en het landelijker karakter van de bestaande lintbebouwing. De exacte vormgeving van deze overgang in typologieën wordt op termijn nader vormgegeven bij de planvorming voor de woningbouw in dit gedeelte van het plangebied.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

N.	Zienswijze is ingetrokken	
O.	Plannen zijn onduidelijk over de zuidelijke aansluiting van de nieuwe woonwijk. Gevreesd wordt voor mogelijk ontsluiting over de EMK voetbalvelden. Daardoor zal zowel aan de voor- en achterzijde van de woningen aan Het Pieterveld sprake worden van een onacceptabele toename van geluidshinder, toename van verkeersdruk en onveilige woonsituatie. Tegen een dergelijke ontsluiting wordt dan ook bezwaar aangetekend.	
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in 2019 ter inzage heeft gelegen is de verkeerskundige structuur van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2008 overgenomen. Dat is inclusief het destijds in dat plan opgenomen tracé voor de Dorpslaan en inclusief de intentie om de Opwettenseweg autoluw of autovrij te maken. In het stedenbouwkundig verkavelingsplan (Masterplan 'Nuenen-West=Dorps Geluk') is daarom ook geen geluidszone opgenomen bij de Opwettenseweg en is voor wat betreft de toekomstige inrichting van die weg ook geopteerd voor een bij een dergelijke weg passende inrichting.</p> <p>Door een in zijn vergadering van 12 december 2019, bij de vaststelling van de modules Mobiliteitsbeleid, aangenomen amendement heeft de raad aangegeven voortschrijdend inzicht te hebben over met name het open houden van de Opwettenseweg voor (doorgaand) autoverkeer. In de periode daarna zijn daarover en in breder verband over de totale ontsluiting van Nuenen-West discussies gevoerd in de raad(scommissie), op grond van raadsinformatiebrieven en commissienotities. De gevoeligheid en complexiteit van dit onderwerp zijn verder tot uiting gekomen in een viertal dialoogsessies met onder andere ook deelname van belanghebbenden.</p> <p>Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het besluit van de raad van 10 december 2020 waarbij de voorkeur is uitgesproken voor de hoofdontsluitingsstructuur van Nuenen-West conform voorstel BP/A en verfijning van dat voorstel aan het college is opgedragen. Tevens is in die vergadering een</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.



amendement aangenomen om de in dat amendement beschreven mogelijkheid voor de ontsluiting van Nuenen-West, als volwaardig alternatief te onderzoeken en met de raad te bespreken. In de periode daarna heeft deze verfijning plaatsgevonden.

Rekening houdend met de positieve punten uit alle onderzochte varianten is een nieuwe variant ontstaan. Belangrijkste kenmerken van die variant zijn:

- Gemotoriseerd verkeer van Nuenen-West tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) wordt ontsloten via de Europalaan. Het zuidelijke deel (fase 2) wordt aangesloten op Wettenseind.
- Doorgaand autoverkeer op de Laan door de Panakkers- Wettenseind wordt voorkomen (garandeert dus een rustige schoolomgeving en -routes) omdat de Laan door de Panakkers onderbroken wordt bij de Opwettenseweg.
- Er ontstaat een verkeersluwe Opwettenseweg met uitstekende randvoorwaarden voor gebruik als intensieve fietsroute. Het sportpark blijft veilig bereikbaar het Dom-meldal wordt "recreatief" ontsloten.

Deze zogenaamde variant X scoort daardoor het beste op stedenbouw (verbinding met Nuenen), verkeer (veiligheid en fiets) en leefbaarheid (akoestiek). Bovendien sluit deze variant aan bij de toekomstvisie op lokale en regionale structuren voor mobiliteit. Om die reden heeft het college dan ook besloten om die variant op te nemen in het aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden bestemmingsplan.

Van een ontsluiting over/via de velden van EMK is daarbij geen sprake. Verder zijn de gevolgen met betrekking tot o.a. geluid, luchtkwaliteit, verkeer herberekend. De uitkomsten daarvan zijn



Gemeente Nuenen

	<p>neergelegd in de herziene onderzoeken op die terreinen zoals die bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd.</p> <p>Met betrekking tot de afwikkeling van verkeer buiten de plangrenzen is het goed te vermelden dat de gemeente samen met de provincie een studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen uitvoert.</p>	
P.	<p>In de planontwikkeling is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van gevestigde ondernemers op bedrijventerrein De Spegelt. Mogelijkheden mogen niet worden ingeperkt conform onherroepelijk bestemmingsplan Nuenen-Zuidoost.</p>	
	<p>Van belemmering van de bestaande bedrijfsvoering zal geen sprake zijn. Het bestemmingsplan eerbiedigt de belangen van bestaande bedrijven. Ter bescherming van die belangen is in het gedeelte van het plangebied dat grenst aan het bedrijventerrein waar bestaande bedrijven zijn gevestigd, de aanduiding 'milieuzone' opgenomen. De regels die bij die aanduiding horen bepalen dat er geen woningen gebouwd mogen worden als niet kan worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alsmede een goed ondernemingsklimaat.</p> <p>De beleidsregel 'Bedrijfsmilieuhinder' bij het bestemmingsplan bepaalt wat onder die termen verstaan wordt, zo is onder andere een bepaald geluidniveau vastgelegd. Dit geluidniveau zorgt enerzijds voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds is het niveau zo gekozen dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet beperkt wordt. In het geval van het bedrijventerrein kan bij woningbouw binnen de aanduiding 'milieuzone' deze situatie bereikt worden door maatregelen te treffen. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het realiseren van een geluidscherm, het treffen van maatregelen en het opleggen van maatwerkvoorschriften bij de aangrenzende bedrijven. Indien bij de bedrijven niet alle geluidmaatregelen worden getroffen, dan bestaat ook nog de mogelijkheid om woningen met dove gevels uit te voeren.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	De regels van het bestemmingsplan dwingen naleving van de beleidsregels af.	
	Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om binnen de milieuzonering van de bestaande bedrijven op de Spegelt toch woningen te bouwen. De richtlijn van 30 meter uit de VNG publicatie dient aangehouden te worden.	
	<p>Zoals hiervoor al aangegeven is mogen binnen de milieuzonering geen woningen worden gebouwd als niet kan worden aangetoond dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor die woningen en slechts als dit niet ten koste gaat van de bestaande bedrijfsvoering van bedrijven.</p> <p>Alhoewel er dus geen sprake is van een rechtstreekse mogelijkheid om binnen deze milieuzones woningen te bouwen is het ook niet zo dat dat per definitie uitgesloten is. Dit komt, doordat de hinderafstanden uitgaan van algemene effectafstanden voor milieuhinder. Als specifiek gekeken wordt naar de concrete hinder die vanuit een bedrijf mag worden veroorzaakt, dan kan het zo zijn dat de feitelijke hinder minder is. In deze gevallen dient specifiek onderzocht te worden welke (on)mogelijkheden er voor woningbouw zijn op concrete locaties. Dit vraagt om een onderzoek naar de concrete bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende hinder per bedrijfslocatie, maar ook om concreet inzicht in hoe welke woningen waar gepositioneerd worden en of er maatregelen genomen (kunnen) worden om hinder te verminderen. Die maatregelen kunnen zowel bij de bedrijven als bij (nieuwe) woningen genomen worden. Tevens kunnen maatregelen tussen bedrijven en woningen worden getroffen, zoals geluidsschermen.</p> <p>Omdat een goede en volledige afweging over eventueel te treffen maatregelen sterk afhankelijk is van de uiteindelijk in te dienen aanvragen omgevingsvergunning en het tijdstip waarop dit gebeurt is er nu</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>voor gekozen om de milieuzones in het vast te stellen bestemmingsplan te handhaven. Door de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting kan dan bij in te dienen aanvragen omgevingsvergunning beoordeeld worden of en onder welke voorwaarden in de milieuzones kan worden gebouwd.</p> <p>In het als bijlage 30 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegde onderzoek van Peutz bv is uiteen gezet welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan die normen en dus binnen de milieuzone(s) te bouwen. Voorbeelden van te treffen maatregelen zijn het plaatsen van een geluidscherm, het opleggen van maatwerkvoorschriften bij aangrenzende bedrijven of het realiseren van dove gevels bij de te bouwen woningen (of een combinatie van deze maatregelen).</p> <p>Met betrekking tot de richtlijnen uit de VNG publicatie is het tenslotte nog goed om te melden dat het daarbij gaat om richtlijnen die in algemene zin goed toepasbaar zijn, maar geen wet- en regelgeving betreft. Wel dienen de wettelijke normen uit onder meer het Activiteitenbesluit milieubeheer toegepast te worden. Er hoeft dus niet in alle gevallen aangesloten te worden bij de richtafstanden (zoals die van 30 meter) die genoemd worden in de VNG-publicatie. Wel dient zoals hiervoor beschreven aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alsmede een aanvaardbaar ondernemingsklimaat</p>	
	<p>Niet ingestemd wordt met maatregelen om af te wijken van afstandsnorm van de 30 meter norm uit VNG-publicatie.</p>	
	<p>Zoals reeds aangegeven mag slechts binnen de milieuzone gebouwd worden als voor de nieuw te bouwen woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het ondernemingsklimaat van bestaande bedrijven niet onevenredig wordt geschaad. Het nemen van maatregelen kan nodig zijn om deze situatie te bewerkstelligen. Deze maatregelen zijn wettelijk ook</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>toegestaan. De vorm die deze maatregelen krijgen dient bekend te zijn op het moment dat een besluit wordt genomen op aanvragen voor een omgevingsvergunning. In ieder geval geldt dat maatregelen niet op kosten van indieners zienswijzen gerealiseerd zullen worden.</p> <p>Als indieners van deze zienswijze(n) toch van mening zijn dat er sprake is van aantasting van hun belangen 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	
	<p>Bouwhoogte van bedrijfsgebouwen (8 meter) op bedrijventerrein dient ongewijzigd te blijven.</p>	
	<p>Het bedrijventerrein De Spegelt ligt buiten het plangebied van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West', het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' gaat strikt en alleen over de gronden die zijn gelegen binnen het plangebied van dat plan. Daarmee leidt dat bestemmingsplan niet tot een wijziging van de maximale bouwhoogte van de panden op het bedrijventerrein.</p> <p>Overigens moet opgemerkt worden dat het bestemmingsplan 'Nuenen Zuidoost' van toepassing is op het eigendom van indiener zienswijze. Dat bestemmingsplan kent aan zijn eigendom een maximale bouwhoogte van 8 meter toe.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen het verlies van de afschermdende groenstrook rondom het bedrijventerrein. Verzocht wordt om deze strook (van 8 meter) weer terug te brengen.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De in het veld aanwezige groenstrook is reeds in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' uit 2008 niet meer specifiek als zodanig bestemd. In dat bestemmingsplan is een uit te werken woonbestemming aangegeven tot aan de rand van het bedrijventerrein. Binnen die bestemming behoorde behoud van de bestaande groenstrook tot de mogelijkheden evenals overigens de bouw van woningen. In het bij het bestemmingsplan van 2008 behorende beeldkwaliteitsplan was overigens feitelijk geen sprake meer van een te realiseren groene buffer. In het 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 2' (2017) is dat nogmaals als zodanig vastgelegd. In het nu voorliggende Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' wordt die koers nogmaals herbevestigd.</p>	Geen aanpassing.
	<p>In de beleidsregels wordt aangegeven dat transformatie van gronden uitsluitend is toegestaan als die niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van aanwezige landschappelijke waarden. Om die reden zou Bakertse Landweg intact moeten blijven en zeker geen doorgaande weg moeten worden.</p>	
	<p>In de beleidsregel is, op basis van de onderzoeken die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag hebben gelegen, bepaald welke landschappelijke elementen in het plangebied karakteristiek en behoudenswaardig zijn. De Bakerste Landweg is niet aangemerkt als een karakteristiek landschapselement. Behoud van die weg in de huidige vorm is daarmee niet noodzakelijk. Overigens is aan de Bakertse Landweg wel een verkeersbestemming toegedicht; de functionaliteit van de Bakerste Landweg als 'oude landweg' blijft hiermee in eigentijdse vorm behouden.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Door toenemende verharding in Nuenen-West zal mogelijk wateroverlast ontstaan voor lager gelegen bedrijventerrein.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is ook aandacht geschonken aan de wateropgave die met de ontwikkeling van Nuenen West gemoeid gaat. De wateropgave is uitgewerkt in het rapport 'Wateropgave Herijking Nuenen West' dat als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd is. Uit dit rapport blijkt dat het water van het bedrijventerrein vandaan wordt gevoerd. De afvoer van het water van het bedrijventerrein is tevens geborgd in de beleidsregel 'Water'. De regels van het bestemmingsplan verplichten tot naleving van die beleidsregel. Wateroverlast op het bedrijventerrein wordt daarmee voorkomen.</p>	Geen aanpassing.
Q.	<p>Aanvullend wordt nog gepleit om geen cocos achtige afscherming te plaatsen tussen bedrijventerrein en nieuwe woonwijk en wordt gewezen op waardevermindering van het pand.</p>	
	<p>Na realisatie van de afscheidende wand kan aan weerszijden beplanting aangebracht worden om het groene karakter terug te brengen. In tegenstelling tot wat indiener zienswijze beweert, is groei van planten tegen een cocosachtige afscheiding wel mogelijk (bijvoorbeeld met klimplanten). Ook daarmee kan het groene karakter geborgd worden.</p> <p>Als 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	Geen aanpassing.
R.	<p>Overwogen wordt om een planschadeclaim in te dienen.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Als 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen evt. plaatsing van containers naast pand Spegelt 52.</p>	
	<p>Indiener zienswijze wijst op een uitvoeringsaspect. Containers zullen zo geplaatst worden dat overlast als gevolg van het gebruik van deze containers voorkomen wordt. Er is reeds voorgesteld om de containers te verplaatsen zodat een eventueel risico op overlast door indiener zienswijze voorkomen wordt. Verplaatsing van de containers is nog steeds het uitgangspunt, dit wordt in nader overleg met hem uitgewerkt maar is, zoals aangegeven, een uitvoeringsaspect dat geen betrekking heeft op het bestemmingsplan zelf.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Er wordt vanuit gegaan dat de gevestigde belangen voor het perceel aan de Spegelt 52 in stand zullen blijven.</p>	
	<p>Van belemmering van de bedrijfsvoering zal geen sprake zijn. Het bestemmingsplan eerbiedigt de belangen van bestaande bedrijven. Ter bescherming van die belangen is in het gedeelte van het plangebied dat grenst aan het bedrijventerrein waar het desbetreffend bedrijf op ligt, de aanduiding 'milieuzone' opgenomen. De regels die bij die aanduiding horen bepalen dat er geen woningen gebouwd mogen worden, tenzij aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat alsmede een aanvaardbaar ondernemingsklimaat. De beleidsregel 'Bedrijfsmilieuhinder'</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>bij het bestemmingsplan bepaalt wat onder die termen verstaan wordt, zo is onder andere een bepaald geluidniveau vastgelegd.</p> <p>Dit geluidniveau zorgt enerzijds voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en anderzijds is het niveau zo gekozen dat de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet beperkt wordt. In het geval van het bedrijventerrein kan bij woningbouw binnen de aanduiding 'milieuzone' deze situatie bereikt worden door maatregelen te treffen. Deze maatregelen bestaat uit het realiseren van een geluidscherm, het treffen van maatregelen en het opleggen van maatwerkvoorschriften bij de aangrenzende bedrijven. Indien bij de bedrijven niet alle geluidmaatregelen worden getroffen, dan bestaat ook nog de mogelijkheid om woningen met dove gevels uit te voeren. De regels van het bestemmingsplan dwingen naleving van de beleidsregels af.</p>	
	<p>Gewezen wordt op aanwezigheid van eekhoorns, egels, muizen en padden. Wordt hiermee voldoende rekening gehouden?.</p>	
	<p>Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Zie daarvoor onder andere bijlage 17-18 (Natuurtoets), 20 (Memo onderzoek steenuil) en 21 (Soortenmanagementplan) bij de toelichting van het bestemmingsplan. In artikel 18 van de regels is vervolgens de koppeling gemaakt met de beleidsregel 'Landschap, ecologie en biodiversiteit'. Bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning zal aan die beleidsregel getoetst moeten worden. Daarmee wordt er voor gezorgd dat rekening gehouden wordt met de in het gebied aanwezige (beschermde) soorten.</p> <p>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</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	Nuenen West ecologisch te begeleiden. Naleving van het soortenmanagementplan wordt afgedwongen door de beleidsregels bij het bestemmingsplan.	
S.	Aanvullend wordt nog gevraagd om tussen de Bakertse Landweg en de nog te bouwen woningen in Nuenen-West een minimale afstand van 30 meter van perceelsgrens Spegelt 74 aan te houden en daar ook geen rijwoningen (in sociale sfeer) van 2 of meer lagen te realiseren.	
	<p>Zoals hiervoor al aangegeven is mogen binnen de milieuzonering geen woningen worden gebouwd als niet kan worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor die woningen en slechts als dit niet ten koste gaat van bestaande bedrijfsvoering van bedrijven. Alhoewel er dus geen sprake is van een rechtstreekse mogelijkheid om binnen deze milieuzones woningen te bouwen is het ook niet zo dat dat per definitie uitgesloten is. Dit komt, doordat de hinderafstanden uitgaan van algemene effectafstanden voor milieuhinder. Als specifiek gekeken wordt naar de concrete hinder die vanuit een bedrijf mag worden veroorzaakt, dan kan het zo zijn dat de feitelijke hinder minder is. In deze gevallen dient specifiek onderzocht te worden welke (on)mogelijkheden er voor woningbouw zijn op concrete locaties. Dit vraagt om een onderzoek naar de concrete bedrijfsmatige activiteiten en bijbehorende hinder per bedrijfslocatie, maar ook om concreet inzicht in hoe welke woningen waar gepositioneerd worden en of er maatregelen genomen (kunnen) worden om hinder te verminderen. Die maatregelen kunnen zowel bij de bedrijven als bij (nieuwe) woningen genomen worden. Tevens kunnen maatregelen tussen bedrijven en woningen worden getroffen, zoals geluidsschermen.</p> <p>Omdat een goede en volledige afweging over eventueel te treffen maatregelen sterk afhankelijk is van de uiteindelijk in te dienen aanvragen omgevingsvergunning is er nu voor gekozen om de milieuzones in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan te handhaven. Door de in het bestemmingsplan</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>opgenomen voorwaardelijke verplichting kan dan bij in te dienen aanvragen omgevingsvergunning beoordeeld worden of en onder welke voorwaarden in de milieuzones kan worden gebouwd.</p> <p>In het als bijlage 30 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegde onderzoek van Peutz bv is uiteen gezet welke mogelijkheden er zijn om te voldoen aan die normen en dus binnen de milieuzone(s) te bouwen. Voorbeelden van te treffen maatregelen zijn het plaatsen van een geluidscherm, het vastleggen van maatwerkvoorschriften voor aangrenzende bedrijven of het realiseren van dove gevels bij de te bouwen woningen (of een combinatie van deze maatregelen). Hieraan dient nog toegevoegd te worden dat vanuit stedenbouw bezien er geen redenen zijn om hier een strook van 30 meter aan te houden tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk.</p> <p>Met betrekking tot rijwoningen (in de sociale sfeer) geldt dat het bestemmingsplan niet voorschrijft waar in het plangebied bepaalde woningtypologieën gebouwd moeten/mogen worden. In de regels is bepaald dat ten aanzien van de woningtypologieën die in het plangebied gerealiseerd moet worden voldaan moet worden aan het bepaalde in de beleidsregels 'kwalitatief woningprogramma'. Ten behoeve van het bieden van flexibiliteit in de ontwikkeling van Nuenen West wordt het specifiekere voorschrijven/aanduiden waar welke woningtypologieën (al dan niet in bepaalde (marktsegmenten) gerealiseerd moet worden niet wenselijk geacht.</p>	
T.	<p>Gewezen wordt op de gebrekkige communicatie met buurtbewoners Krommenakker. Twijfels bestaan over juistheid gevolgde procedure. Er is bijvoorbeeld niet gepubliceerd in Rond de Linde.</p>	
	<p>Publicaties in de Staatscourant zijn bedoeld om iedereen te informeren. Daarbij is men zelf verantwoordelijk voor het regelmatig raadplegen van de Staatscourant om zodoende te kunnen bepalen of plannen/besluiten ter inzage worden gelegd die aan een persoonlijk belang raken. Van</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>overheidswege wordt daarvoor overigens een attenderingssysteem aangeboden waarvoor iedereen zich kan aanmelden.</p> <p>De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 22 februari 2019 in de Staatscourant (stcrt-2019-10637) en het Gemeenteblad (gmb-2019-42595) gepubliceerd. Daarmee is voldaan aan de verplichting om zowel in de Staatscourant als in een lokaal medium kennis te geven van de publicatie van een ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast stond in week 9 in Rond de Linde een kennisgeving van deze (digitale) officiële bekendmakingen op overheid.nl. Omwille van een technische fout bij de digitale ontsluiten van (delen van) het bestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 juli 2019 opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Ook dit is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad bekend gemaakt.</p> <p>In algemene zin geldt daarbij verder nog dat er uitgebreid over de ontwikkeling van Nuenen West gecommuniceerd wordt, zowel op de website van de gemeente als door de ontwikkelende partij. Daarnaast zijn waar nodig persoonlijke gesprekken gevoerd met belanghebbenden/geïnteresseerden.</p>	
	<p>Noodzaak van toepassing Crisis- en herstelwet wordt betwijfeld.</p>	
	<p>Omdat de ontwikkeling van Nuenen West, gelet op de omvang van het woningbouwprogramma, langer dan tien jaar zal duren is er behoefte aan een bestemmingsplan waarin ruimte geboden wordt om steeds te kunnen voldoen aan de actuele maatschappelijke vraag naar woningen, zonder dat de gemeente alle grip op de voorgenomen ontwikkeling verliest. Dat betekent dat er behoefte is aan een bestemmingsplan dat flexibiliteit biedt.</p> <p>De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, te experimenteren de mogelijkheidsbepalingen op te nemen, direct (in de regels van het bestemmingsplan) en indirect (in beleidsregels gekoppeld aan het</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>bestemmingsplan). Bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen moet overigens aan alle relevante directe en indirecte regels voldaan worden.</p> <p>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 (Uitspraak Raad van State 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772 (Boekel), ro 16).</p> <p>Daarmee biedt het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West voldoende waarborgen voor de belangen van omwonenden.</p> <p>Dit bestemmingsplan is als experiment onder de Crisis- en herstelwet bij het ministerie van Binnenlandse Zaken aangemeld en uiteindelijk in de 16^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet opgenomen (zie het besluit van 2020 november 2018, in Staatsblad stb-2018-438, 28 november 2018). Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die de Crisis- en herstelwet stelt.</p>	
	<p>Bij planontwikkeling wordt onvoldoende rekening gehouden met bestaande karakter wijk Krommenakker. Een geleidelijke overgang zou meer voor de hand liggen. Dus met behoud van de aanwezige parkachtige afsluiting van de bestaande wijk. Bouwhoogte van 14 meter in gebied grenzend aan Poelakkerpad in combinatie met hoge bebouwingsdichtheid aldaar zorgt er voor dat niet wordt aangesloten bij bestaande woningen. Beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' is te globaal om te borgen dat hier passende woningen worden gebouwd. Voorgesteld wordt om dit gebied te typeren als 'landelijk wonen'.</p>	
	<p>Als gevolg van de ontwikkeling van Nuenen West verandert het karakter van het plangebied, van een agrarisch gebied naar een woonwijk. Dit heeft inherent ook tot gevolg dat een deel van het landelijk karakter langs de woonstraat van indieners zienswijze verdwijnt. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van hun woning, in het bestemmingsplan uit 2008 reeds</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>voorzien. Daarbij is het verdwijnen van het landelijk gebied ten faveure van de ontwikkeling van de woonwijk een zorgvuldig afgewogen beleidskeuze van de gemeenteraad geweest.</p> <p>Met zowel de directe in het bestemmingsplan opgenomen regels alsook de indirecte in de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden wordt de nieuwe bebouwing op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit en de supervisor hadden en hebben daarbij steeds de rol gehad om die ruimtelijke kwaliteit te bewaken.</p> <p>Ten aanzien van de overgang tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande woonwijk geldt dat met de plannen voor Nuenen West voorzien wordt in de ontwikkeling van een woonwijk die qua karakter aansluit op de bestaande woonwijk Krommenakker. Ook wordt voorzien in een adequate en aantrekkelijke overgang tussen beide wijken.</p> <p>Met betrekking tot de maximaal toegestane bebouwingshoogte van 14 meter is het goed te weten dat voor het gebied grenzend aan het Poelakkerpad in de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' aanvullend op de algemene regel met betrekking tot de bebouwingshoogte nog eisen worden gesteld met betrekking tot o.a. dichtheden (dorps wonen: 30-35 woningen per ha), bouwhoogte (1-2 lagen met een kap, incidenteel 3 lagen met kap) en ligging van rooilijnen waarbij wel degelijk rekening is gehouden met de aangrenzende wijk en dus is geborgd dat de nieuw te bouwen woningen daar op een verantwoorde manier op aansluiten.</p>	
	<p>Een deel van de bestaande wijk Keizershof is ten onrechte opgenomen in het bestemmingsplan. Als gevolg daarvan zal een belangrijke groene, parkachtige zone op onacceptabele wijze aangetast worden. Gevraagd wordt om garantie dat de nieuwe plannen achter de (bestaande) greppel zullen blijven (ook i.v.m. afvoercapaciteit regenwater). Planregels en/of beleidsregels bieden geen garantie dat geen wateroverlast zal optreden.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De groenzone ligt grotendeels buiten de grens van het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' en blijft daarmee in stand omdat het bestemmingsplan strikt en alleen gaat over de gronden in het plangebied. Voor wat betreft het zeer kleine deel van de groenzone die in plangebied van het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' ligt, geldt dat de exacte vormgeving van de groenzone een uitvoeringsaspect is en bepaald wordt bij het maken voor van de plannen voor dit deel van het plangebied.</p> <p>De ontwikkeling van Nuenen West, in casus het bouwen van woningen is mogelijk in alle bestemmingen die de bouw van woningen toestaan. De exacte situering van nieuwe woningen wordt bepaald bij de verdere uitwerking van de plannen voor de desbetreffende gronden. De garantie dat nieuwe plannen 'achter de greppel' zullen blijven kan niet op voorhand geboden worden. Uiteraard vindt de ontwikkeling op een zodanige manier plaats dat wettelijke normen voor de milieukwaliteit en het leefklimaat nergens overschreden worden. Hierbij wordt ook het watersysteem van de bestaande wijk in acht genomen.</p> <p>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is ook de wateropgave die met de ontwikkeling van Nuenen West gemoeid is in acht genomen. De wateropgave is uitgewerkt in het rapport 'Wateropgave Herijking Nuenen West' dat bij het bestemmingsplan gevoegd is. Uit dit rapport blijkt dat het water van het bestaande woongebied vandaan wordt gevoerd. De afvoer van het water van het bestaande woongebied af is tevens geborgd in de beleidsregel 'Water'. De regels van het bestemmingsplan verplichten tot naleving van die beleidsregel. Wateroverlast wordt daarmee voorkomen. De genoemde greppel is niet essentieel voor het functioneren van het watersysteem van Nuenen West.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen bebouwing in hogere dichtheden grenzend aan de woningen Krommenakker 11-19 en het Kempke 12-14 met een abrupte overgang van bestaande naar nieuwe woningen.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Als gevolg van de ontwikkeling van Nuenen West verandert het karakter van het plangebied van een agrarisch gebied naar een woonwijk. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van de woning van indiener zienswijze, 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 gemeenteraad geweest.</p> <p>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 en de supervisor hadden en hebben daarbij steeds de rol gehad om die ruimtelijke kwaliteit te bewaken.</p> <p>Voor wat betreft de overgang geldt dat met de ontwikkeling van Nuenen West voorzien wordt in een geleidelijke overgang tussen de kern van Nuenen en het landelijk gebied om Nuenen West heen. Die overgang krijgt vorm door in de delen van het plangebied die grenzen aan de bestaande kern van Nuenen hogere woningdichtheden toe te staan dan aan de randen van het plangebied die grenzen aan het landelijk gebied.</p> <p>De Laan door de Panakkers/Dorpslaan vormt een indicatieve grens tussen deze delen. Hiermee is een beleidsmatige keuze gemaakt voor het toestaan van hogere bebouwingsdichtheden nabij de bestaande kern van Nuenen West. Naleving van de beleidsregels wordt geborgd door de regels van het bestemmingsplan. Overigens was deze keuze reeds voorzien in het bestemmingsplan uit 2008.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Geëist wordt dat een redelijke strook (zoals aangegeven in zienswijze) grenzend aan de bestaande wijk zal worden bebouwd met vrijstaande woningen die zowel qua verkaveling als te realiseren bebouwing wordt afgestemd op de bestaande wijk. Vast te leggen in een convenant met recht op inspraak voor bewoners van aangrenzende woningen EN dat vóór vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Zoals reeds aangegeven wordt bij de planvorming voor Nuenen West zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van bestaande bewoners, dat geldt ook voor de wijze waarop nieuwbouwplannen aansluiten op het bestaande bebouwd gebied. De wens tot het vastleggen van nadere afspraken in een convenant wordt daarom niet ingewilligd.</p> <p>Als 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Wegenstructuur in ontwerpbestemmingsplan wijkt af van hetgeen tijdens informatiebijeenkomst is gepresenteerd.</p>	
	<p>Tijdens bedoelde informatieavond is een versimpelde tekening de wegenstructuur gepresenteerd. Daarbij zijn de belangrijkste elementen van de wegenstructuur weergegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is de wegenstructuur meer in detail uitgewerkt. De informatie die tijdens de informatiebijeenkomst gegeven is, moet gezien worden als een samenvatting van de informatie uit het bestemmingsplan. Op detailniveau gaf dat verschillen. Het bestemmingsplan (en verbeelding) is hier echter leidend in. Zoals hiervoor op pagina 31 van deze nota al is aangegeven is verder vanaf eind 2019 de interne ontsluitingsstructuur nadrukkelijk onderwerp van discussie geweest. Uiteindelijk heeft dat geleid tot de ontsluitingsstrutuur die nu in het vast te stellen bestemmingsplan is</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in



Gemeente Nuenen

	<p>vastgelegd. In het als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde 'Onderzoek ontsluiting Nuenen-West' zijn die nader geduid en gemotiveerd.</p>	het masterplan opgenomen.
	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de functie en ligging van de ontsluitingsweg zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan omdat:</p> <ul style="list-style-type: none">• Deze te dicht is gelegen op de bestaande woonwijk met alle gevolgen van dien voor het woon/ en leefklimaat voor woningen ter hoogte van Krommenakker 11-19;• Door projectontwikkelaar wordt gesteld dat zij een andere ontsluiting voor ogen hebben;• De bestaande wegenstructuur waarop deze ontsluiting aantakt daar totaal niet op berekend is;• Als gevolg van het beoogde autoluw maken van de Opwettenseweg deze route nog meer verkeer zal aantrekken;• Onduidelijk is hoe deze weg buiten het plangebied gaat aantakken.	
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in 2019 ter inzage heeft gelegen is de verkeerskundige structuur van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2008 overgenomen. Dat is inclusief het destijds in dat plan opgenomen tracé voor de Dorpslaan en inclusief de intentie om de Opwettenseweg verkeersluw of autovrij te maken. In het stedenbouwkundig verkavelingsplan (Masterplan 'Nuenen-West=Dorps Geluk') is daarom ook geen geluidszone opgenomen bij de Opwettenseweg en is voor wat betreft de toekomstige inrichting van die weg ook geopteerd voor een bij een dergelijke weg passende inrichting. In het ontwerpbestemmingsplan is overigens wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het in beginsel mogelijk maakt om ook nog voor een andere verkeerskundige structuur te kiezen.</p> <p>Door een in zijn vergadering van 12 december 2019, bij de vaststelling van de modules Mobiliteitsbeleid, aangenomen amendement heeft de gemeenteraad aangegeven voortschrijdend</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.



inzicht te hebben over met name het open houden van de Opwettenseweg voor (doorgaand) autoverkeer. In de periode daarna zijn daarover en in breder verband over de totale ontsluiting van Nuenen-West discussies gevoerd in de raad(scommissie), op grond van raadsinformatiebrieven en commissienotities. De gevoeligheid en complexiteit van dit onderwerp zijn verder tot uiting gekomen in een viertal dialoogsessies met onder andere ook deelname van belanghebbenden. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het besluit van de gemeenteraad van 10 december 2020 waarbij de voorkeur is uitgesproken voor de hoofdontsluitingsstructuur van Nuenen-West conform voorstel BP/A en verfijning van dat voorstel aan het college is opgedragen. Tevens is in die vergadering een amendement aangenomen om de in dat amendement beschreven mogelijkheid voor de ontsluiting van Nuenen-West, als volwaardig alternatief te onderzoeken en met de raad te bespreken. In de periode daarna heeft deze verfijning plaatsgevonden.

Rekening houdend met de positieve punten uit alle onderzochte varianten is een nieuwe variant ontstaan. Belangrijkste kenmerken van die variant zijn:

- Gemotoriseerd verkeer van Nuenen-West tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) wordt ontsloten via de Europalaan. Het zuidelijke deel (fase 2) wordt aangesloten op Wettenseind.
- Doorgaand autoverkeer op de Laan door de Panakkers- Wettenseind wordt voorkomen (garandeert dus een rustige schoolomgeving en -routes) omdat de Laan door de Panakkers onderbroken wordt bij de Opwettenseweg.
- Er ontstaat een verkeersluwe Opwettenseweg met uitstekende randvoorwaarden voor gebruik als intensieve fietsroute. Het sportpark blijft veilig bereikbaar het Dom-meldal wordt "recreatief" ontsloten.



Gemeente Nuenen

	<p>Deze zogenaamde variant X scoort daardoor het beste op stedenbouw (verbinding met Nuenen), verkeer (veiligheid en fiets) en leefbaarheid (akoestiek). Voor een nadere motivering hierover wordt op deze plaats verwezen naar het 'Onderzoek ontsluiting Nuenen-West' die als bijlage 4 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is gevoegd.</p> <p>Bovendien sluit deze variant aan bij de toekomstvisie op lokale en regionale structuren voor mobiliteit. Om die reden is deze variant opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.</p> <p>Met betrekking tot de afwikkeling van verkeer buiten de plangrenzen is het goed te vermelden dat de gemeente samen met de provincie een studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen uitvoert.</p>	
	<p>Logischere plek voor ontsluitingsweg voor zuidelijke deel is tussen Wetteneind 7 en 9.</p>	
	<p>Zie hiervoor.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Vanwege uitstellen van definitieve keuze over traject van de Dorpslaan kunnen indieners van de zienswijzen in een latere procedure worden verweten dat zij zich hebben geconformeerd aan de</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>aanleg van de Dorpslaan, zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan. De Dorpslaan wordt ingericht als een 30 km/uur weg, maar dat zegt weinig of niets over de intensiteit van het gebruik van de weg. Ondanks de inrichting als een 30 km/uur weg kan die route voor het sluipverkeer nog steeds veel aantrekkelijker zijn dan de (beperkt aanwezige) alternatieve routes.</p>	
	<p>In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt een keuze gemaakt voor de ontsluiting van Nuenen-West. Met name het trace van de 'Dorpslaan' ligt daarin vast. Bij de gekozen ontsluitingsvariant wordt o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemotoriseerd verkeer van Nuenen-West tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) ontsloten via de Europalaan. Het zuidelijke deel (fase 2) wordt aangesloten op Wettenseind.- Doorgaand autoverkeer op de Laan door de Panakkers- Wettenseind voorkomen (garandeert dus een rustige schoolomgeving en -routes) omdat de Laan door de Panakkers onderbroken wordt bij de Opwettenseweg. <p>Met de keuze voor deze ontsluitingsvariant wordt het gebruik van deze route voor doorgaand verkeer (en dus ook voor sluipverkeer) onmogelijk gemaakt.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Gevraagd wordt om een cumulatieve calculatie van de geluidsbelasting en stikstofdioxide en fijnstofwaarden op basis van het 'Worst case' scenario bij realisering van de aangegeven ontsluiting van het zuidelijke deel (inclusief aansluiting op de A270).</p>	
	<p>Op basis van de in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsvariant is nader onderzocht wat de gevolgen daarvan zijn voor geluid, stikstofuitstoot en fijnstofwaarden. In de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn die gevolgen beschreven. Daarbij is het goed om te vermelden dat voor de berekening van de verkeersproductie (zoals ook wettelijk is voorgeschreven) een periode van 10 jaar maatgevend is, met autonome groei en de gevolgen van Nuenen-West.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Wat is de verklaring voor de aangegeven geluidsoverlast rond het bestaande Poelakkerpad ter hoogte van percelen Krommenakker 19 en Het Kempke 14-12.</p>	
	<p>De geluidbelasting op de gevels van genoemde adressen is grotendeels afkomstig van wegverkeer op de Krommenakker en Het Kempke zelf, deze wegen zijn opgenomen in het geluidmodel voor het onderhavig bestemmingsplan. Deze geluidbelasting wordt niet substantieel gewijzigd door de ontwikkeling van Nuenen West. Daarnaast is in de akoestische berekening langs de plangrens van Nuenen West een weg in de nieuwe wijk ingetekend en doorgerekend. Dit om in beeld te brengen wat hier de maximale akoestische effecten kunnen zijn. Het verkeer op deze weg is vergelijkbaar met het verkeer dat nu in de bestaande wijk over de wegen rijdt. De kaart met cumulatieve geluidbelasting vormt één van de bouwstenen voor een indeling in leefomgevingskwaliteiten in Nuenen West, niet buiten Nuenen West.</p> <p>Onderkend wordt dat op basis van de VNG-publicatie de wijk Krommenakker/Het Kempke gecategoriseerd kan worden als een zogenoemde rustige woonwijk. De voorgenomen ontwikkeling van Nuenen West voorziet in de ontwikkeling van een rustige woonwijk die grenst aan die wijk. Het woon- en leefklimaat van de wijk wordt dus niet aangetast door de ontwikkeling van Nuenen West. De ontwikkeling van een woonwijk grenzen aan de Krommenakker was overigens al voorzien in het 'Uitbreidingsplan Nuenen West' uit 2008.</p> <p>De geactualiseerde berekeningen, die zijn gebaseerd op de uiteindelijk in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsvariant, zijn overigens als bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en daarmee voor iedereen raadpleegbaar.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Onduidelijk is of het Poelakkerspad met o.a oude eikenbomen zal worden gehandhaafd. Tegen verdwijnen daarvan wordt bezwaar gemaakt. Het verloren gaan van het karakteristieke Poelakkerpad, met beeldbepalende eiken leidt tot waardevermindering van Wettenseind 11.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De exacte vormgeving van het Poelakkerpad is een uitvoeringsaspect en wordt bepaald bij het maken van de plannen voor dit deel van het plangebied. In ieder geval geldt dat het Poelakkerpad een rand van Nuenen West en een overgang tussen de nieuwe wijk en een bestaande woonwijk vormt. Het Poelakkerpad zelf ligt buiten het plangebied van Nuenen West. De overgang tussen die twee wijken is in het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk' voorzien als een groene zone. In de verdere planvorming voor deze zone wordt onderzocht welke bomen behouden kunnen blijven. Dit zal in ieder geval gelden voor de bomen aan de oostzijde van het Poelakkerpad. Bestaande bomen, zeker als deze waardevol zijn, worden zoveel als mogelijk behouden.</p> <p>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.</p> <p>Als indieners van deze zienswijze(n) 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	Geen aanpassing.
	Uitwerking gebied ten zuiden van Opwettenseweg is niet volledig uitgewerkt.	
	De ontwikkeling van Nuenen West verloopt gefaseerd. Het gebied ten zuiden van de Opwettenseweg vormt fase 2 van de ontwikkeling van Nuenen West. Fase 2 wordt pas ontwikkeld nadat fase 1 (ten noorden van de Opwettenseweg) vergund is. Om die reden zijn de plannen voor	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>het gebied ten zuiden van de Opwettenseweg nog niet volledig uitgewerkt. Die uitwerking vindt plaats als begonnen kan worden met de ontwikkeling van fase 2. Daarbij geldt dat fase 2 uitgewerkt wordt binnen de kaders die het bestemmingsplan, de beleidsregels en het masterplan stellen. Ten aanzien van het aansluiten op de omgeving geldt dat in de beleidsregels bij het bestemmingsplan ook eisen gesteld zijn aan het uiterlijk van bouwwerken (zoals het maximaal te realiseren aantal bouwlagen). Met de in de beleidsregels voorziene dichtheden en de geleidelijke overgang van hogere dichtheden nabij de kern van Nuenen naar lagere dichtheden aan de rand van het plangebied wordt aangesloten op de karakteristieken van de omgeving van het plangebied.</p>	
	<p>In rapport Kuiper van januari 2019 wordt een ontsluiting met een knik achter Wettenseind 11 en 13 gepresenteerd. Wat is status van dat rapport?</p>	
	<p>Met het rapport Kuiper wordt het masterplan 'Nuenen-West = Dorps Geluk' bedoeld. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van dat plan. Het masterplan is één van de bijlagen bij het bestemmingsplan en bevat de algemene ontwikkelingsvisie voor Nuenen West. Het masterplan ligt ten grondslag aan het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' en de beleidsregels bij dat bestemmingsplan. Het integraal opgenomen beeldregiekader reikt kaders aan voor de uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Door dit document door de raad als onderdeel van de welstandsnota 'Welstand Nuenen ca' vast te stellen geldt het als welstandsnota voor de begeleiding en toetsing van de architectenplannen.</p> <p>Inmiddels is zoals hiervoor in deze nota al aangegeven in een uitvoerig traject met betrokkenheid van verschillende belanghebbende partijen over de ontsluiting van Nuenen-West gediscussieerd. Dit heeft geresulteerd in de ontsluiting zoals die nu is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie ook pagina 31 van deze nota). Op basis van die ontsluiting zijn de benodigde</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>



Gemeente Nuenen

	onderzoeken geactualiseerd, aangevuld en/of opgesteld. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.	
	Uit berekeningen bij het bestemmingsplan blijkt dat voor woningen Krommenakker 13-19 sprake is van een slecht tot zeer slecht woonklimaat (> 68dB). Voor bestaande woonwijk met een belasting van < 53 dB is dit onacceptabel.	
	<p>Indieners zienswijzen wijzen op een figuur uit de toelichting waarop de cumulatieve geluidbelasting is weergegeven (par. 5.9). Dit figuur toont tot weke geluidbelasting wegverkeer leidt.</p> <p>De geluidbelasting op de gevels van woningen aan de Krommenakker is grotendeels afkomstig van wegverkeer op de Krommenakker zelf. Deze geluidbelasting wordt niet substantieel gewijzigd door de ontwikkeling van Nuenen West. De kaart met cumulatieve geluidbelasting vormt één van de bouwstenen voor een indeling in leefomgevingskwaliteiten in Nuenen West, niet buiten Nuenen West.</p> <p>Voor de exacte geluidsberekingen wordt overigens verwezen naar de naar aanleiding van de uiteindelijk gekozen ontsluitingsvariant geactualiseerde geluidsberekening zoals opgenomen in bijlage 10 bij het bestemmingsplan. Onderkend wordt dat op basis van de VNG-publicatie de wijk Krommenakker gecategoriseerd kan worden als een zogenoemde rustige woonwijk. De voorgenomen ontwikkeling van Nuenen West voorziet in de ontwikkeling van een rustige woonwijk die grenst aan de Krommenakker. Het woon- en leefklimaat van de Krommenakker wordt dus niet aangetast door de ontwikkeling van Nuenen West. De ontwikkeling van een woonwijk grenzend aan de Krommenakker was overigens al voorzien in het 'Uitbreidingsplan Nuenen West' uit 2008.</p>	Geen aanpassing.
	Hoe kan worden gesproken van een autoluwe Opwettenseweg als er geen totaalbeeld is van het ontsluitingsplan?	



Gemeente Nuenen

	<p>Reeds in 2008 is de hoofdstructuur bepaald met een verkeersluwe/ afgesloten Opwettensenseweg, dus zonder functie voor gemotoriseerd verkeer. In beleidsplannen en studies (Mobiliteitsvisie, studie Bundelroutes en beleidsmodules) is dit steeds het vertrekpunt. Ook voor de studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes is dit het uitgangspunt. Inmiddels is in een uitvoerig traject met betrokkenheid van verschillende belanghebbende partijen over de ontsluiting van Nuenen-West gediscussieerd. Dit heeft geresulteerd in de ontsluiting zoals die nu is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Zie daarvoor ook het als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde 'Nuenen-West (zie ook pagina 31 van deze nota).</p> <p>Op basis van deze ontsluitingsvariant zijn ook andere relevante onderzoeken geactualiseerd.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Opwettenseweg dient in huidige opzet gehandhaafd te blijven, dus niet autoluw maken zolang er geen uitsluit is over oplossing verkeersproblematiek in Eindhoven.</p>	
	<p>Zie hiervoor. Ten aanzien van de verkeersproblematiek in Eindhoven (en de regio) hebben de provincie en gemeenten in de Verkennende studie Bundelroutes vastgelegd hoe zij samenwerken bij de verbetering van doorstroming, onder andere in Eindhoven en op de provinciale A270 (en Eindhovense Eisenhowerlaan-Ring-Kennedylaan). De gemeente Nuenen c.a. en provincie-Noord Brabant voeren een studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen uit. Daarin komen maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid aan de orde, ook voor de A270. De wijzigingen van de Opwettenseweg passen in het lokale beleid en de regionale afstemming. De weg verdient de hoogste prioriteit, zoals vastgelegd in de beleidsmodules Fietsverkeer en Verkeersveiligheid.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>In het plan wordt een aansluiting voorzien op de rotonde bij het Pieterveld terwijl deze rotonde daarop niet is voorzien. Logisch gevolg is doortrekken van ontsluiting via EMK velden met alle ongewenste gevolgen daarvan voor de omgeving.</p>	
	<p>De genoemde aansluiting valt buiten dit bestemmingsplan. In de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de in het bestemmingsplan vastgelegde ontsluitingsstructuur is wel nadrukkelijk aandacht geschonken aan de wijze waarop wordt ontsloten op Wettenseind en Geldropsedijk. Van een aantakking over/via de velden van EMK op de rotonde bij Pieterveld is geen sprake. Voor de aantakking kan en zal gebruik gemaakt worden van de huidige aansluiting van het Wettenseind op de Geldropsedijk die dan overigens als volwaardige kruising zal worden vormgegeven (alle rijrichtingen mogelijk).</p> <p>Verder zijn de gevolgen met betrekking tot o.a. geluid, luchtkwaliteit, verkeer herberekend, in de toelichting van het bestemmingsplan. De uitkomsten daarvan zijn neergelegd in de geactualiseerde en bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegde bijlagen.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Er is een algemeen gebrek aan visie ten aanzien van het totaalbeeld van de ontsluiting van Nuenen in breder verband. Lokale oplossingen zijn nog steeds niet gevonden. Terwijl ook nog geen zicht is op de regionale oplossing(en). Ontsluiting via Wettenseind, waar in het ontwerpbestemmingsplan vanuit wordt gegaan, is vooralsnog onacceptabel.</p>	
	<p>De visie op de toekomstige verkeersstructuur is opgenomen in de Mobiliteitsvisie (december 2017). Ten aanzien van de verkeersproblematiek in Eindhoven (en de regio) hebben de provincie en gemeenten in de Verkennende studie Bundelroutes vastgelegd hoe zij samenwerken bij de verbetering van doorstroming, onder andere in Eindhoven en op de provinciale A270 (en Eindhovense Eisenhowerlaan-Ring-Kennedylaan). De gemeente Nuenen c.a. en provincie-Noord</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Brabant voeren een studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen uit. Daarin komen maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid aan de orde, ook voor de A270.</p> <p>Voor de interne ontsluiting van Nuenen-West is in een uitvoerig traject met betrokkenheid van verschillende belanghebbende partijen gediscussieerd over de in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen ontsluitingsvariant. Dit heeft geresulteerd in de ontsluiting zoals die nu is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie ook pagina 31 van deze nota). Op basis van die ontsluiting zijn de benodigde onderzoeken geactualiseerd, aangevuld en/of opgesteld. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.</p>	<p>vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Voor de ontsluiting van het zuidelijke deel van het gebied zijn blijkens het beleidsstuk Mobiliteit ook andere alternatieven.</p>	
	<p>Zie hiervoor.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>
	<p>Er is slechts in grove mate onderzocht wat de milieugevolgen van het plan voor de omgeving zijn. Specifieke studies ontbreken. Bijbehorende vormvrije mer-beoordeling is ondeugdelijk. Zolang geen</p>	



Gemeente Nuenen

	duidelijkheid bestaat over het traject van de ontsluitingsweg kunnen de optredende milieueffecten onvoldoende worden beoordeeld.	
	<p>In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan hebben diverse onderzoeken naar de milieugevolgen en de planologische gevolgen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Die onderzoeken zijn als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten van die onderzoeken zijn tevens samengevat in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de onderzoeken bij het bestemmingsplan te voegen en samen te vatten in het bestemmingsplan zijn zij voor eenieder raadpleegbaar. Alle uitgevoerde onderzoeken voldoen aan relevante wet- en regelgeving en geven een adequaat beeld van de milieugevolgen van het bestemmingsplan. De m.e.r.-beoordeling bij het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de onderzoeken die aan dat bestemmingsplan ten grondslag liggen.</p> <p>Op basis van de in die m.e.r.-beoordeling opgenomen conclusie(s) heeft het college voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan besloten dat geen milieueffectrapportage behoefde te worden opgesteld.</p> <p>Naar aanleiding van de in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsstructuur is de m.e.r.-beoordeling aangepast. Zie daarvoor bijlage 31 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De uitkomst van de m.e.r.-beoordeling is niet gewijzigd. In zijn vergadering van 23 maart 2021 heeft het college het eerdere besluit dat geen milieueffectrapportage behoefde te worden opgesteld dan ook bevestigd.</p>	Geen aanpassing. Wel is de berekening t.a.v. stikstofdepositie geactualiseerd.
	Betwijfeld wordt of voldoende is gekeken naar stikstofuitstoot (Natura 2000 gebieden) en of de Laddertoets voor duurzame verstedelijking correct is doorlopen; Hoe verhoudt de ontwikkeling van Nuenen-West (en de extra te verwachten verkeersintensiteiten) zich met de uitspraken die recent zijn gedaan door de Raad van State inzake de uitstoot van stikstof?	



Gemeente Nuenen

	<p>Zie ook hiervoor. In paragraaf 5.5 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is specifiek ingegaan op de emissie van stikstof. Daarbij moet opgemerkt worden dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan onzekerheid bestond over de wijze waarop volgens de Rijksoverheid omgegaan moet worden met stikstofdepositie. Inmiddels is naar aanleiding van verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en rekening houdend met de in die uitspraken neergelegde lijn desbetreffende paragraaf herschreven en hebben nieuwe (Aerius)berekeningen plaatsgevonden.</p> <p>De conclusies daaruit zijn dat de ontwikkeling en exploitatie van Nuenen West niet leidt tot mogelijke ecologische effecten als gevolg van verzuring of vermesting op Natura 2000-gebieden en er per saldo op geen enkele plek (en dus ook niet op de verder weg gelegen Natura 2000-gebieden) sprake is van meer dan 0,00 mol/ha/jr aan stikstofdepositie als gevolg van wegverkeer. Daarbij heeft zogenoemde interne saldering plaatsgevonden met de agrarische bedrijvigheid in het plangebied die als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal eindigen. Zie ook hiervoor op pagina 34-35 van deze zienswijzennota.</p> <p>De memo 'Stikstofdepositie Nuenen-West' waarin een en ander wordt gemotiveerd alsmede de Aeriusberekeningen zijn als bijlage 25 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.</p> <p>Met betrekking tot de laddertoets wordt hier verwezen naar paragraaf 4.1.3. van de toelichting van het bestemmingsplan. In verband met de 40 woningen die ten opzichte van de al in 2008 mogelijk gemaakte woningen, geldt dat deze in regionaal verband afgestemd zijn (zie bijlage 8). Deze 40 woningen worden socialehuurwoningen (als onderdeel van het totale contingent aan socialehuurwoningen). De regionale afstemming is het product van afspraken over differentiëring van het woningbouwprogramma gelet op de toename aan kleine huishoudens en hun verwachtingen van een socialehuurwoning en stijgende bouwkosten. Gelet op de druk op de woningmarkt in de regio Eindhoven en de structurele vraag naar socialehuurwoningen kan gesteld worden dat de</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is de berekening t.a.v. stikstofdepositie geactualiseerd</p>
--	---	--



Gemeente Nuenen

	behoefte aan deze woningen verzekerd is. De woningen worden gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied).	
	Ontwikkeling van Nuenen-West betekent opheffing van volkstuinen.	
	De voorgenomen ontwikkeling van Nuenen West betekent inderdaad de omvorming van de volkstuinen naar een woongebied. Deze keuze is overigens ook in het bestemmingsplan uit 2008 al door de raad gemaakt. Met de Volkstuinvereniging hebben hierover inmiddels gesprekken plaatsgevonden.	Geen aanpassing.
	Provinciale instemming met gewijzigde artikelen ontbreekt.	
	Van gewijzigde artikelen is geen sprake. Wel 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 was. 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. Voor het herstel van dit gebrek was/is geen provinciale afstemming wettelijk voorgeschreven. Uiteraard betekent de hernieuwde terinzagelegging ook dat de provincie in de gelegenheid kwam om inhoudelijk op het plan (inclusief de nu wel digitaal ontsloten artikelen) te reageren.	Geen aanpassing.
	Diverse documenten sluiten niet op elkaar aan (bijvoorbeeld figuur 27 bijlage 1 en figuur 5.1 van de toelichting).	



Gemeente Nuenen

	<p>Het is juist dat in de ter inzage liggende plannen op onderdelen nog passages en figuren staan die niet (volledig) op elkaar aansluiten. Bij de vaststelling van de plannen zal dat worden gecorrigeerd.</p>	<p>De teksten in bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn op elkaar afgestemd.</p>
	<p>Het plan leidt tot rechtsonzekerheid door gebruik van erg globale planregels in combinatie met globale beleidsregels.</p>	
	<p>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 Chw-bestemmingsplan Herijking Nuenen-Wet biedt meer handvatten dan een regulier bestemmingsplan om met deze flexibiliteit om te gaan.</p> <p>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 waar-in de rechtszekerheid is gegoten is anders dan die van een 'traditioneel' bestemmingsplan (Uitspraak Raad van State 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772 (Boekel), ro 16).</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Provinciale afstemming met gewijzigde artikelen ontbreekt.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>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. Er is dus geen sprake van gewijzigde artikelen danwel nieuwe artikelen. Om die reden was/is provinciale afstemming hierover niet noodzakelijk.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Faseringsregeling maakt het mogelijk dat in fase 2 (bij Poelakkerpad) wordt begonnen met bouwen voordat (alle) woningen in fase 1 ten noorden van Dorpslaan zijn gerealiseerd. Is geen goede ruimtelijke ordening.</p>	
	<p>De in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan opgenomen faseringsregeling schrijft onder andere voor dat voor 90% van de woningen in de sociale sector binnen het als 'woongebied 1' bestemde gebied een omgevingsvergunning moet zijn verleend voordat voor 'woongebied 2' omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen kunnen worden verleend. Ook schrijft deze regel voor dat voor 90% van alle woningen in de bestemming 'Woongebied 1' een omgevingsvergunning moet zijn verleend. Pas als aan beide voorwaarden voldaan is, mag begonnen worden met de ontwikkeling van de gronden met de bestemming 'Woongebied 2'. Alhoewel dat in de praktijk kan betekenen dat incidenteel al met de bouw van woningen zou kunnen worden gestart in het als 'woongebied 2' bestemde gebied, kan dat alleen als aan de in de</p>	Faseringsregeling is verder verfijnd.



Gemeente Nuenen

	<p>faseringsregeling opgenomen voorwaarden is voldaan. In praktische zin komt dat er op neer dat de inrichting van het als 'woongebied 1' bestemde gebied dan grotendeels (90%) bekend is en er als gevolg daarvan ook voor kan worden gezorgd dat de woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze op elkaar kunnen aansluiten. Bovendien zorgen de kaders die in de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' zijn opgenomen (en waaraan moet worden getoetst bij de beoordeling van alle aanvragen omgevingsvergunning) daar ook voor. Overigens is de faseringsregeling in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan nog verder verfijnd.</p>	
U.	<p>Deel van achtertuin wordt in het nieuwe plan onderdeel van het te ontwikkelen nieuwe woongebied. Verzocht wordt om het volledige perceel van indiener zienswijze buiten het te ontwikkelen gebied te laten vallen.</p>	
	<p>Het achterste deel van de (achter)tuin buiten het te ontwikkelen gebied houden betekent, zeker ook in combinatie met andere vergelijkbare verzoeken voor percelen aan de Opwettenseweg, een zodanige beperking van de mogelijke ontwikkeling in dat deelgebied dat dat nu niet wenselijk wordt beschouwd. Daarbij dient wel aangetekend te worden dat nog niet vast staat hoe de definitieve verkaveling van dit deel van het plangebied er uit zal gaan zien. Pas als dat helder is zal duidelijk worden in hoeverre het in het te ontwikkelen deel van het gebied opgenomen deel van de tuin van betrokkene ook feitelijk nodig is voor de realisering van de plannen en welke functie(s) er aan worden gegeven. Daarbij komt nog dat uitgangspunt bij de planontwikkeling is dat benodigde gronden van derden via minnelijke verwerving beschikbaar komen. Daarover zullen dus nog gesprekken met de indiener van de zienswijze moeten worden gevoerd.</p>	Geen aanpassing.
V.	<p>Uit de voorliggende plannen blijkt onvoldoende of percelen van indiener zienswijze aan de Vorsterdijk 16a geheel binnen de bestemming 'Woongebied-1' liggen: komt kadastrale kaart overeen</p>	



Gemeente Nuenen

	met de plankkaart? Als dat niet het geval is wordt verzocht om dat alsnog te doen. Daarnaast wijkt het ontwerpbestemmingsplan af van het geldende bestemmingsplan.	
	<p>Onder de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een topografische ondergrond getoond, dus geen kadastrale kaart. Dat neemt niet weg dat de bestemmingslegging op de verbeelding overeenkomt met de kadastrale situatie. Het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' voorziet in een nieuw planologisch regime voor Nuenen West omdat het geldende bestemmingsplan deels verouderd is en daarmee niet aansluit bij de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk. Het nieuwe bestemmingsplan wijkt inderdaad op onderdelen af van het oude bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn echter bewuste ruimtelijke keuzes waarbij het Team Ruimtelijke Kwaliteit nadrukkelijk betrokken is geweest om samen met de supervisor zodoende de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. De percelen die indiener zienswijze aanhaalt en waarop drie bouwkavels kunnen komen, zijn in het ontwerpbestemmingsplan gelegen binnen de bestemming 'Wonen'.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is de betreffende situatie opnieuw bekeken. De conclusie is dat het logischer is als het betreffende perceel wordt aangemerkt als 'Erven' om daarmee de geleidelijke overgang van de bebouwing naar het Dommelpark te bewerkstelligen. Daarom is het perceel conform verzoek van indiener van de zienswijze opgenomen in Woongebied 1 en aangemerkt als Erven in het Masterplan.</p> <p>Ruimtelijk gezien is het daarbij wel van belang dat tussen de huiskavel en dit perceel ruimte wordt gereserveerd voor een fysieke verbinding tussen de Vorsterdijk en de Bakertsedreef. Dit zal op de verbeelding van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan ook als zodanig worden vastgelegd. Tevens zal (de begrenzing van) het exploitatieplan daarop worden aangepast.</p>	De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast.



Gemeente Nuenen

	Met indiener zienswijze is in het kader van een grondtransactie met de gemeente afgesproken dat voor een drietal door indiener zienswijze verkregen bouwkavels geen exploitatiebijdrage is verschuldigd. Gevraagd wordt of daarmee in het exploitatieplan rekening is gehouden.	
	In een (anterieure) overeenkomst zijn met de indiener afspraken gemaakt over de verwerving van zijn gronden en het realiseren van drie bouwkavels op grondeigendommen van de indiener. In deze (anterieure) overeenkomst is voorzien in het verzekeren van het kostenverhaal voor de aangewezen bouwplannen op deze percelen. Het exploitatieplan houdt en mag geen rekening houden met (dergelijke) anterieure overeenkomsten en de bepalingen, die daarin zijn opgenomen. Daarom wordt er in het exploitatieplan (publiekrecht) geen rekening gehouden met de gesloten (anterieure) overeenkomst met indiener. De verplichtingen uit de (anterieure) overeenkomsten, die zijn gesloten met indiener, komt de gemeente overigens wel na.	Geen aanpassing.
	Het huisperceel van indiener zienswijze is als 'Wonen' bestemd met de aanduiding maximaal 2 woningen. Omdat er al twee woningen aanwezig zijn, zijn er daardoor geen mogelijkheden voor extra woningen op het perceel sectie D, nr. 3350 terwijl die ruimte er wel is. Verzocht wordt om het huisperceel ook de bestemming 'woongebied 1' te geven en indien nodig daarop ook het exploitatieplan aan te passen.	
	Zie hiervoor. Bestemmingsplan en exploitatieplan worden aangepast.	De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast



Gemeente Nuenen

W.	Een deel van de kavel Boord 23 wordt in het bestemmingsplan bestemd voor herontwikkeling. Gevraagd wordt om de huiskavel onaangetast te laten. Dit geldt ook voor burenen;	
	<p>De gevraagde aanpassing beperkt in relatie tot de beoogde contouren van de proefverkaveling voor dit deel van het plangebied de mogelijkheden om een optimale verkaveling te realiseren. Daartoe zou de proefverkaveling moeten worden aangepast. Dit kan worden voorkomen door met de grensaanpassing te anticiperen op het beoogde tracé van de hoofdontsluiting van dit deel van de proefverkaveling. Op die manier wordt (deels) tegemoet gekomen aan de wens van indiener van de zienswijze en kan de huiskavel worden uitgebreid zonder nadelige consequenties voor de verkavelingsmogelijkheden. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal de verbeelding daartoe worden aangepast. Tevens zal (de begrenzing van) het exploitatieplan daarop worden aangepast.</p> <p>In het algemeen dient daarbij overigens gesteld te worden dat verwerving van (een deel van) percelen van bestaande woningen nodig zijn voor de verwezenlijking van het plan. Ten aanzien van een mogelijke verwerving geldt dan dat minnelijke verwerving van gronden het uitgangspunt is. 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.</p>	De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast
	Er is geen duidelijkheid over concrete invulling van gebied waarin perceel van indiener zienswijze is gelegen. Waar komt bijvoorbeeld sociale woningbouw?.	
	Het klopt dat er nog geen duidelijkheid is over de concrete invulling van dit deel van het bestemmingsplan. Omdat dit deelgebied pas in de derde fase van de ontwikkeling van het plan aan de orde komt heeft het nu een uitwerkingstitel gekregen en zal op termijn door het college van	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>burgemeester en wethouders een zogenoemd uitwerkingsplan opgesteld worden. In dat plan wordt meer duidelijkheid geboden over de voorgenomen ontwikkeling van deze fase. Indien nodig kan in dat plan ook in meer detail aangegeven worden in welke delen van het plangebied woningen in de sociale sector gerealiseerd worden en waar ruimte is voor (openbaar) groen. In de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen-West' is bepaald dat ten aanzien van de woningtypologieën die in het plangebied gerealiseerd moeten worden voldaan moet worden aan het bepaalde in de beleidsregel 'kwalitatief woningprogramma'. Die beleidsregel bepaalt dat in fase 3 (de bestemming 'Wonen – Uit te werken') van ontwikkeling van Nuenen West 100 woningen in de sociale sector gerealiseerd moeten worden.</p> <p>Op hiervoor bedoeld uitwerkingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent dat het besluit eerst als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd moet worden, gedurende welke periode zienswijzen ingediend kunnen worden. De ter inzage legging van het ontwerp en later het vastgestelde plan zal volgens de gebruikelijke wijze (Staatscourant en gemeentebblad) bekend gemaakt worden.</p>	
	Doorlooptijd van het plan is te lang.	
	<p>Voor de ontwikkeling van Nuenen West wordt uitgegaan van een looptijd van 20 jaar. Van die termijn is ook uitgegaan bij het opstellen van het bestemmingsplan. Opgemerkt moet worden dat als gevolg van een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2018 een bestemmingsplan geen maximale geldigheidstermijn van 10 jaar meer kent. In het voorgaand antwoord is reeds aangegeven dat ten behoeve van de ontwikkeling van fase 3 op termijn een separaat uitwerkingsplan opgesteld wordt. Als dit plan gepubliceerd wordt, kunnen daar zienswijzen tegen ingediend worden. In het uitwerkingsplan wordt de ontwikkeling van fase 3 in meer detail uitgewerkt.</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>Ondanks het feit dat plannen nog onduidelijk zijn kan invulling leiden tot aantasting van woongenot van indiener zienswijze. Gevraagd wordt om bij invulling rekening te houden met bestaande waarden van de landelijke omgeving. Daarin past bijvoorbeeld bouwen in 4 lagen niet.</p>	
	<p>In de planvorming voor Nuenen West is terdege rekening gehouden met het leefklimaat van bestaande bewoners. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat wettelijke normen voor het leefklimaat van bestaande bewoners nergens overschreden mogen worden. Dit is dan ook nergens het geval. Wel zal het gebied van karakter veranderen, van een agrarisch gebied naar een woonwijk. Dit heeft inherent tot gevolg dat een deel van het landelijk karakter langs de woonstraat van indieners zienswijze verdwijnt. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van hun woning, in het bestemmingsplan uit 2008 reeds voorzien. Daarbij is het verdwijnen van een deel van het landelijke gebied ten faveure van de ontwikkeling van de woonwijk een zorgvuldig afgewogen beleidskeuze van de raad geweest. Als onderdeel van de integrale ontwikkeling van Nuenen West is het gebied ten noorden van de Europalaan (fase 3) reeds opgenomen in het masterplan. In dat masterplan is voorzien in een differentiatie in bouwhoogte die zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de bestaande kern van Nuenen en de Europalaan enerzijds en het landelijk gebied anderzijds. Hoe dichterbij het landelijk gebied, hoe lager bebouwing moet zijn. Deze geleidelijke opbouw van bouwhoogten is een uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling van Nuenen West. Op termijn wordt dit uitgangspunt voor fase 3 nader uitgewerkt in het reeds genoemde uitwerkingsplan.</p> <p>Nogmaals wordt benadrukt dat ten behoeve van de ontwikkeling van fase 3 een separaat uitwerkingsplan opgesteld moet worden. Tegen dit plan kunnen na publicatie zienswijzen ingediend worden.</p> <p>Als indiener van deze zienswijze 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</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	
	<p>Nieuwe plan leidt mogelijk tot toename van verkeersdruk op Boord.</p>	
	<p>In het masterplan 'Nuenen West = Dorps geluk' is in paragraaf 4.4 de ontsluiting van de woonwijk geschetst. Uit die kaart blijkt dat de woningen tussen het Boord en de Europalaan primair ontsloten gaan worden via de Europalaan, hiermee wordt het Boord ontlast. Wel wordt voorzien in nieuwe woonpaden tussen het Boord en de toekomstige woningen. Deze woonpaden vormen niet de hoofdontsluiting van dit deel van de woonwijk en zullen niet leiden tot een substantiële toename van de verkeersintensiteiten op het Boord. Tot slot geldt dat het Boord zelf omgevormd wordt tot een recreatieve route die primair bedoeld is voor langzaam verkeer, dat houdt in dat de huidige verkeersintensiteiten op het Boord af zullen nemen.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen zeer lage taxatiewaarden voor gronden van indiener zienswijze;</p> <ul style="list-style-type: none">a. De gronden van indiener zienswijze vallen in fase 3, deze komen pas over 15 tot 18 jaar aan bod, gezien de afspraken in de regio over de bouw van 27.000 woningen is een periode van het hele plan van 20 jaar niet reëel;b. Bijzondere geschiktheid van perceel (gelegen aan de Europalaan) is niet meegenomen in taxatie;c. De woningdichtheid op de gronden van appellanten is hoger doordat gestapelde bouw mogelijk is, de referentie grondprijzen uit het taxatierapport hebben betrekking op een lagere dichtheid;d. De gronden zijn niet vergelijkbaar met plannen in Veghel, Mierlo of Waalre;	



Gemeente Nuenen

	e. In het verleden is bij eerdere onderhandelingen een veel hogere prijs geboden.	
	De zienswijzen die ingaan op de taxatie inbrengwaarden zijn beantwoordt door de taxateur. In het kader van de onafhankelijkheid van de taxateur zijn de antwoorden op de desbetreffende zienswijzen door de taxateur als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd. Onder verwijzing naar bedoelde bijlage is er geen aanleiding om af te wijken van de oorspronkelijk bepaalde taxatiewaarden.	Geen aanpassing.
	De in het exploitatieplan gevraagde exploitatiebijdrage is te hoog;	
	In hoofdstuk 1 van deel B van het exploitatieplan Nuenen West is een toelichting opgenomen over de totstandkoming van de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op de kosten en opbrengsten die gemaakt worden om het plangebied te realiseren. Hierbij wordt de systematiek vanuit de Wro en het Bro gevolgd. De raming van kosten heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2018. Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet.	Geen aanpassing.
	Appellanten vragen om duidelijkheid wat de uiteindelijke exploitatiebijdrage gaat zijn, dit is niet bekend doordat onduidelijk is hoe het een en ander eruit komt te zien op haar gronden.	



Gemeente Nuenen

	<p>Het exploitatieplan heeft een globaal karakter en volgt hierin het bestemmingsplan, dit is een voor dit plandeel een globaal eindplan met uitwerkingsplicht. De exploitatieopzet in het exploitatieplan heeft tevens een globaal karakter. Wel is in de exploitatieopzet een inschatting gemaakt van het programma op basis van woningaantallen en eisen en regels voor sociale woningbouw. Op het moment dat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, wordt tevens een herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Op pagina 26 in het exploitatieplan is een voorbeeld opgenomen hoe de exploitatiebijdrage zelf kan worden berekend.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Bij bepalen van exploitatiekosten voor fase 3 dienen (evt. tekorten in) fase 1 en 2 buiten beschouwing gelaten te worden.</p>	
	<p>Het gehele plangebied Nuenen West vormt één ruimtelijke, functionele en economische eenheid. 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 Europalaan zijn de gebieden het meest verdicht, terwijl aan de buitenrand van Nuenen-West 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</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	plangebied Nuenen West opgenomen. Hierdoor is het plangebied Nuenen West, al geruime tijd, te zien als één economische eenheid.	
	In verband met transparante besluitvorming over de prijsvorming dient indiener zienswijze de beschikking te hebben over relevante stukken in verband met verwerving van gronden. Deze zijn via WOB opgevraagd maar (nog) niet ter beschikking gesteld.	
	<p>Het Wob-verzoek is in een separate procedure behandeld en wordt hier verder buiten beschouwing gelaten. De gegevens van en behorend bij een exploitatieplan moeten openbaar zijn, dat is inmiddels vaste jurisprudentie voor exploitatieplannen. De gegevens, die niet ten grondslag liggen aan het exploitatieplan, zoals een anterieure overeenkomst, hoeven echter niet (volledig) openbaar te zijn.</p> <p>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. Dit wordt onderschreven door een recente uitspraak van de Raad van State in het kader van de 5eherziening van het exploitatieplan Buiksloterham van de gemeente Amsterdam (13 maart 2019; ECLI:NL:RVS:2019:827).</p>	Geen aanpassing.
	Een deel van de kavel wordt in het bestemmingsplan bestemd voor herontwikkeling. Gevraagd wordt om de huiskavel van indiener zienswijze onaangetast te laten.	
	Zie hiervoor. Bestemmingsplan en exploitatieplan zullen worden aangepast.	De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. ook het



Gemeente Nuenen

		exploitatieplan wordt hierop aangepast
	Volgens het plan is realisatie beoogd in de periode van 2030-2035. In de media gaan echter berichten over extra woningbouw in de regio. Wat betekent dat voor beoogde fasering?	
	De prognoses in het exploitatieplan zijn gebaseerd op de onderzoeken naar woningbouwbehoeften die zijn uitgevoerd en de afspraken met de provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven. Op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan was er geen aanleiding om de fasering aan te passen. Mocht uiteindelijk blijken dat de realisatie van woningen in Nuenen West sneller (of langzamer) verloopt, dan wordt het exploitatieplan hierop aangepast en herzien.	Geen aanpassing.
	Het bestemmingsplan heeft in algemene zin en in het bijzonder voor het gebied waarin perceel van indiener zienswijze is gelegen nog veel onduidelijkheden in zich. Dat strookt niet met de in het exploitatieplan aangegeven richting. Waar komt bijvoorbeeld sociale woningbouw?.	
	Het exploitatieplan heeft een globaal karakter en volgt hierin het bestemmingsplan, dit is voor dit plandeel een globaal eindplan met uitwerkingsplicht. De exploitatieopzet in het exploitatieplan heeft tevens een globaal karakter. Wel is in de exploitatieopzet een inschatting gemaakt van het programma op basis van woningaantal-len en eisen en regels voor sociale woningbouw. Op het moment dat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, wordt tevens een herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Het klopt verder ook dat er nog geen duidelijkheid is waar bijvoorbeeld sociale woningbouw zal worden gerealiseerd. In het te zijner tijd op te stellen uitwerkingsplan wordt daar mogelijk meer duidelijkheid over geboden.	Geen aanpassing.
	Gronden indiener zienswijze dienen door een onafhankelijke taxateur getaxeed te worden;	



Gemeente Nuenen

	De taxatie inbrengwaarden is door een onafhankelijk en deskundig taxateur uitgevoerd. De Lorijn raadgevers o.g. is niet eerder betrokken geweest bij ontwikkelingen of verwervingen in dit plangebied.	Geen aanpassing.
	Uit stukken blijkt dat exploitatieplan voor aanpassing vatbaar is. Indiener zienswijze wil daarvan steeds op de hoogte gehouden worden.	
	Op basis van artikel 6.14 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de eigenaren van gronden in het exploitatieplan en belanghebbenden bij een exploitatieplan schriftelijk medegedeeld dat het exploitatieplan is vastgesteld. Daarnaast worden, op basis van artikel 6.15 lid 2 van de Wro, deze eigenaren en belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd als een structurele herziening van het exploitatieplan ter inzage wordt gelegd cq. vastgesteld.	Geen aanpassing.
X.	Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid om in het gebied 'wonen - uit te werken', waarin percelen van indiener zienswijze aan het Boord 25 zijn gelegen, bebouwing in 4 lagen te realiseren. Dergelijke hoge gebouwen hebben grote impact op woongenot en privacy.	
	In de planvorming voor Nuenen West is terdege rekening gehouden met het leefklimaat van bestaande bewoners. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat wettelijke normen voor het leefklimaat van bestaande bewoners nergens overschreden mogen worden. Dit is dan ook nergens het geval. Wel zal het gebied van karakter veranderen, van een agrarisch gebied naar een woonwijk. Dit heeft inherent tot gevolg dat een deel van het landelijk karakter langs de woonstraat van indieners zienswijze verdwijnt. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van hun woning, in het bestemmingsplan uit 2008 reeds voorzien. Daarbij is het verdwijnen van landelijk gebied ten faveure van de ontwikkeling van de woonwijk een zorgvuldig afgewogen beleidskeuze van de gemeente geweest.	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>Als onderdeel van de integrale ontwikkeling van Nuenen West is het gebied ten noorden van de Europalaan (fase 3) reeds opgenomen in het masterplan. In dat masterplan is voorzien in een differentiatie in bouwhoogte die zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de bestaande kern van Nuenen en de Europalaan enerzijds en het landelijk gebied. Hoe dichter bij het landelijk gebied, hoe lager bebouwing moet zijn. Deze geleidelijke opbouw van bouwhoogten is een uitgangspunt voor de gehele ontwikkeling van Nuenen West</p> <p>Op termijn wordt dit uitgangspunt voor fase 3 nader uitgewerkt in een zogenoemd door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan. Op een dergelijk uitwerkingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent dat het besluit eerst als ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd moet worden, gedurende welke periode zienswijzen ingediend kunnen worden. De ter inzage legging van het ontwerp en later het vastgestelde plan zal volgens de gebruikelijke wijze (Staatscourant en gemeentebblad) bekend gemaakt worden.</p> <p>Mocht indiener zienswijze toch van mening zijn dat er sprake is van aantasting van diens woongenot en dat dit een negatief effect heeft op 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 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 (bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	
	<p>Indiener zienswijze verkeert door de gekozen fasering nog lange tijd in onzekerheid. Gevraagd wordt dan ook om (meer) duidelijkheid over de plannen. Dit ook in relatie tot het exploitatieplan.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Ten behoeve van de ontwikkeling van de gronden ten noorden van de Europalaan (fase 3) wordt op termijn het eerdergenoemde uitwerkingsplan opgesteld. Dat uitwerkingsplan zal meer duidelijkheid geven. De impressies van fase 3 die nu in het bestemmingsplan en het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk'_zitten geven al vast een impressie van de voorgenomen ontwikkeling van fase 3. Daarbij moet benadrukt worden dat deze impressies slechts een indicatief karakter kennen en er geen rechten aan ontleend kunnen worden.</p> <p>Voor wat betreft de verbeeldingen geldt dat de verbeelding bij het bestemmingsplan leidend is. Deze verbeelding wordt op onderdelen nader uitgelegd door de (afbeeldingen in de) beleidsregels. De overige onderdelen van de verbeelding wordt uitgelegd door de regels bij het bestemmingsplan en de bijlage bij de regels. Alle overige afbeeldingen zijn echter indicatief en hebben geen juridische status.</p> <p>Het exploitatieplan heeft een globaal karakter en volgt hierin het bestemmingsplan, dit is een globaal eindplan met uitwerkingsplicht. De exploitatieopzet in het exploitatieplan heeft tevens een globaal karakter. Wel is in de exploitatieopzet een inschatting gemaakt van het programma op basis van woningaantallen en eisen en regels voor sociale woningbouw. Op het moment dat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, wordt tevens een herziening van het exploitatieplan vastgesteld.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Rekening houdend met onduidelijkheid van zo veel factoren in het bestemmingsplan (waaronder de borging van de bouwregels voor gronden in fase 3) is het feitelijk onmogelijk om goede gesprekken te voeren over verkoop gronden.</p>	
	<p>Zie hiervoor. Aanvullend wordt opgemerkt dat door de ligging van de gronden van indiener zienswijze in het deel van het plangebied met een uit te werken bestemming inderdaad enige tijd onduidelijkheid blijft bestaan. Deze onduidelijkheid bestaat overigens ook al in het vigerend plan, want ook daar zijn de delen van het plangebied aan de noordkant van de Europalaan voorzien als een uit te werken</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>bestemming. Zodra er een uitwerkingsplan in procedure gebracht wordt, ontstaat meer duidelijkheid. Op basis van de impressies in de beleidsregels wordt op hoofdlijnen overigens wel al een beeld gegeven van de toekomstige ontwikkeling van dit deel van het plangebied.</p>	
	<p>Indiener zienswijze behoudt zich het recht voor om voor gronden die eigendom van hem zijn zelf te bepalen of die voor verwezenlijking in aanmerking komen.</p>	
	<p>Met inachtneming van het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' en het Exploitatieplan Herijking Nuenen West kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning.</p>	Geen aanpassing.
	<p>De in het kader van het exploitatieplan ingebrachte waarde is veel te laag. Enkele jaren geleden heeft indiener zienswijze een aanmerkelijk hoger aanbod gehad. Waarin zit dit verschil?</p>	
	<p>De zienswijzen die ingaan op de taxatie inbrengwaarden zijn beantwoord door de taxateur. In het kader van de onafhankelijkheid van de taxateur zijn de antwoorden op de desbetreffende zienswijzen door de taxateur als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd. Onder verwijzing naar bedoelde bijlage is er geen aanleiding om af te wijken van de oorspronkelijk bepaalde taxatiewaarden.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Indiener zienswijze stelt vraagtekens bij termijn waarop fase 3 zal worden gerealiseerd. Gelet op afspraken in de regio verwacht indiener zienswijze dat dat veel eerder zal gebeuren.</p>	
	<p>De fasering van opbrengsten / gronduitgifte in het exploitatieplan is gebaseerd op de onderzoeken naar woningbouwbehoeften die zijn uitgevoerd en de afspraken met de provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven. Alhoewel het inderdaad zo is dat er binnen de regio wordt gesproken over mogelijkheden om te versnellen in de woningbouwopgave is er op dit moment igeen concrete aanleiding om de fasering in het bestemmingsplan aan te passen. Mocht uiteindelijk blijken dat de</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	gronduitgifte voor woningbouw (en de realisatie van woningen) in het plangebied Nuenen West sneller verloopt, dan wordt het exploitatieplan hierop aangepast en herzien.	
	De in het exploitatieplan vastgestelde exploitatiebijdrage is exorbitant hoog en is volstrekt onvoldoende gemotiveerd. Verzocht wordt om een duidelijkere en leesbaardere toelichting op te nemen over de hoogte van de exploitatiebijdrage.	
	<p>In hoofdstuk 1 van deel B van het exploitatieplan Nuenen West is een toelichting opgenomen over de totstandkoming van de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is gebaseerd op de kosten en opbrengsten die gemaakt worden om het plangebied Nuenen West te realiseren. Hierbij wordt de systematiek vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevolgd. De raming van kosten heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2018.</p> <p>Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Op pagina 26 in het exploitatieplan is een voorbeeld opgenomen hoe de exploitatiebijdrage wordt berekend, indien een particulier de toegedachte bestemming in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' zelf wil realiseren.</p>	Geen aanpassing.
	Indiener zienswijze heeft kennis genomen van het feit dat de gemeente afspraken heeft gemaakt met BPD over een aanzienlijk lager verschuldigde exploitatiebijdrage. Is strijdig met gelijkheidsbeginsel. Verzocht wordt om openheid van zaken hierover.	



Gemeente Nuenen

	<p>Het exploitatieplan is opgesteld overeenkomstig de Wro en het 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.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Indiener zienswijze heeft begrepen dat uitwerking van het plan voor zijn kavel(s) mogelijk nog 15 tot 18 jaar kan duren. Rekening houdend met onzekerheid die dat met zich meebrengt wordt verzocht om die periode in te korten.</p>	
	<p>Het bestemmingsplan heeft een doorlooptijd van maximaal 20 jaar. Wat dat concreet betekent voor het moment waarop de laatste fase van het gebied ontwikkeld zal worden is onder andere afhankelijk van marktontwikkelingen en daarmee moeilijk te voorspellen op dit moment. Daarnaast heeft dat ook te maken met regionale afspraken die zijn gemaakt over het tempo waarin de regiogemeenten mogen bouwen. De prognoses in het exploitatieplan zijn gebaseerd op de onderzoeken naar woningbouwbehoeften die zijn uitgevoerd en de afspraken met de provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven. Op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp exploitatieplan was er geen aanleiding om de fasering aan te passen. Mocht uiteindelijk blijken dat de realisatie van woningen in Nuenen West sneller (of langzamer) verloopt, dan wordt het exploitatieplan hierop aangepast en herzien. Wel is duidelijk dat het gebied waarin percelen van betrokkene zijn gelegen pas in de laatste fase ontwikkeld zal worden. Dat is een bewuste ruimtelijke keuze. Daarvan afwijken, achten wij niet wenselijk.</p>	Geen aanpassing.
Y.	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen opsplitsing van het perceel Boord 29 waardoor een deel van het perceel in het nog te ontwikkelen gebied valt. Gevraagd wordt om de grens van de bestaande huiskavel te leggen op een afstand van 10 meter van de bestaande woning.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Met een verruiming van de kavel met 10 meter wordt de mogelijkheid om een groene verbinding te maken tussen de hoofdgroenstructuur van het plan en het buitengebied teveel ingeperkt. Wel kan worden ingestemd met een verruiming van de huiskavel tot maximaal 5 meter van de bestaande woning. Daarmee ontstaat een zijtuin die in ruimtelijke zin past in het nagestreefde beeld aan het Boord en die ook vergelijkbaar is met die bij bestaande woningen.</p> <p>In het algemeen dient daarbij overigens gesteld te worden dat verwerving van (een deel van) percelen van bestaande woningen nodig zijn voor de verwezenlijking van het plan. Ten aanzien van een mogelijke verwerving geldt dan dat minnelijke verwerving van gronden het uitgangspunt is. 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.</p>	<p>De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast</p>
Z.	<p>Deel van het perceel achter 'Boordhuys' is betrokken bij het te ontwikkelen woongebied. Omdat dat perceel in gebruik is als parkeervoorziening bij het bedrijf van indiener zienswijze is dat niet aanvaardbaar en wordt voorgesteld het bestemmingsplan en het exploitatieplan hierop aan te passen.</p>	
	<p>In het nieuwe bestemmingsplan is het achterste deel van het perceel waarop het Boordhuys is gevestigd bestemd tot 'Wonen – Uit te werken' gebied. Alhoewel binnen die bestemming (toekomstig) gebruik als parkeerterrein ook tot de mogelijkheden behoort is ook een invulling met woningen binnen die bestemming een mogelijkheid. Dat betekent dat er geen garantie bestaat dat het terrein ook in de toekomst gebruikt kan blijven worden als parkeerterrein. Omdat we ons kunnen voorstellen dat dit voor de (toekomstige) bedrijfsvoering onvoldoende zekerheden biedt zal dit deel van het perceel bij de bestemming 'Wonen' worden betrokken en dus buiten de uit te werken</p>	<p>Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.</p>



Gemeente Nuenen

	bestemming gelaten worden. Aanvullend wordt op verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan op het parkeerterrein een specifieke aanduiding 'parkeren' opgenomen om duidelijk te maken dat de desbetreffende gronden uitsluitend als parkeerterrein gebruikt mogen worden	
AA.	In het voorliggende plan is een uitweg voorzien op het Boord. Dit is gelet op de al bestaande hoge verkeersdruk op het Boord niet wenselijk. Verzocht wordt om dit deel van het plan te ontsluiten via de Europalaan.	
	In het masterplan 'Nuenen West = Dorps geluk' is in paragraaf 4.4 de ontsluiting van de woonwijk geschetst. Uit die kaart blijkt dat de woningen tussen het Boord en de Europalaan primair ontsloten gaan worden via de Europalaan, hiermee wordt het Boord ontlast. Wel wordt voorzien in nieuwe woonpaden tussen het Boord en de toekomstige woningen. Deze woonpaden vormen niet de hoofdontsluiting van dit deel van de woonwijk en zullen ook niet leiden tot een substantiële toename van de verkeersintensiteiten op het Boord. Tot slot geldt dat het Boord zelf omgevormd wordt tot een recreatieve route die primair bedoeld is voor langzaam verkeer waardoor de verwachting is dat de huidige verkeersintensiteiten op het Boord af zullen nemen.	Geen aanpassing.
	Verwachting wordt uitgesproken dat niet wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van stikstofdepositie.	
	In paragraaf 5.5 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is specifiek ngegaan op de emissie van stikstof. Daarbij moet opgemerkt worden dat bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan onzekerheid bestond over de wijze waarop volgens de Rijksoverheid omgegaan moet worden met stikstofdepositie. Inmiddert is naar aanleiding van verschillende uitspraken van de Raad van State en rekening houdend met de in die uitspraken neergelegde lijn desbetreffende paragraaf herschreven en hebben nieuwe (Areius)berekeningen plaatsgevonden.	Geen aanpassing. Wel is de berekening t.a.v. stikstofdepositie geactualiseerd.



Gemeente Nuenen

	<p>De conclusies daaruit zijn dat de ontwikkeling en exploitatie van Nuenen West niet leidt tot mogelijke ecologische effecten als gevolg van verzuring of vermesting op Natura 2000-gebieden en er per saldo op geen enkele plek (en dus ook niet op de verder weg gelegen Natura 2000-gebieden) sprake is van meer dan 0,00 mol/ha/jr aan stikstofdepositie als gevolg van wegverkeer. Daarbij heeft zogenoemde interne saldering plaatsgevonden met de agrarische bedrijvigheid in het plangebied die als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal eindigen. Zie ook hiervoor op pagina 34-35 van deze zienswijzennota.</p> <p>De memo 'Stikstofdepositie Nuenen-West' waarin een en ander wordt gemotiveerd alsmede de Aerius-berekeningen zijn als bijlage 25 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.</p>	
BB.	<p>Maken bezwaar tegen opname van een deel van huisperceel Boord 41 in het te ontwikkelen deel van het plan.</p>	
	<p>Gebleken is dat een deel van de bij het pand als huiskavel in gebruik zijnde tuin inderdaad in het te ontwikkelen gebied is meegenomen. Omdat het daarbij om een beperkte strook gaat achten wij het aanvaardbaar om die alsnog bij de huiskavel mee te nemen. De beperkte inkrimping van het te ontwikkelen gebied zal, ondanks het feit dat nu nog geen duidelijkheid bestaat over de uiteindelijke verkaveling van dat gebied, naar verwachting geen overwegende bezwaren voor de verkavelingsmogelijkheden opleveren.</p>	<p>De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast. ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast .</p>
	<p>Maken bezwaar tegen het realiseren van extra woning(en) tussen panden Boord 41 en 43.</p>	
	<p>De gronden tussen de genoemde panden hebben de bestemming 'Wonen – Uit te werken' en kunnen daarmee in principe bebouwd worden als de gronden in het plangebied ten zuiden van de Europalaan ontwikkeld zijn. Of dat ook daadwerkelijk gaat gebeuren en als dat gaat gebeuren hoe dat gaat gebeuren, is op dit moment nog niet duidelijk.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Rekening houdend met de in het bestemmingsplan opgenomen fasering ligt dat ook nog te ver in de tijd en kan ook nog door allerlei factoren worden beïnvloed. Ter zijner tijd zal hiervoor een uitwerkingsplan opgesteld worden. De voorbereiding van dat plan vindt plaats conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat er zienswijzen tegen het uitwerkingsplan ingediend kunnen worden.</p>	
CC.	<p>Gevraagd wordt om op deel van perceel van indieners zienswijze aan het Boord 41 dat direct is gelegen aan het Boord (directe) bouwmogelijkheden toe te staan.</p>	
	<p>De bouw- en ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied zijn gekoppeld aan een fasering, zodat er sprake is van stedenbouwkundig en ruimtelijk goed afgeronde plandelen gedurende de doorlooptijd.</p> <p>Zoals hiervoor al aangegeven wordt het gebied ten noorden van de Europalaan pas ontwikkeld nadat het gebied ten zuiden van de Europaan is ontwikkeld. Dat betekent dat voornamelijk hier nog niet wordt gebouwd en dus ook nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte stedenbouwkundige invulling van het gebied. Ook al zijn er voor het gebied eerder al ideeën voor een verkaveling ter tafel gekomen maakt het feit dat planontwikkeling zoals het er nu naar uit ziet tot circa 2030 niet aan de orde is dat een stedenbouwkundige invulling van het gebied door omstandigheden (bijvoorbeeld marktomstandigheden, veranderingen woningbehoefte/woningtypen) nog kan wijzigen. Dat betekent dat vooruitlopen daarop voor individuele ontwikkelingen als onwenselijk wordt beschouwd. Daarbij komt dat er, gezien de hiervoor behandelde zienswijze, ook sprake lijkt te zijn van tegenstrijdige belangen. Reden om de ontwikkeling van dit perceel pas ter hand te nemen als een gewogen oordeel over de inpasbaarheid in het totale gebied kan worden gemaakt.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Op het plan is de Crisis- en herstelwet (o.a. om tot een sneller proces te komen) van toepassing verklaard. Gevraagd wordt om in lijn daarmee in ieder geval één directe bouwtitel op het perceel van</p>	



Gemeente Nuenen

	indieners zienswijze op te nemen in het plan. In het vigerende bestemmingsplan is op het perceel van indieners zienswijze een weg gepland.	
	<p>De gronden van indieners zienswijze hebben in het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' de bestemming "Wonen – Uit te werken" gekregen. Op grond van die bestemming is overal in het bestemmingsplan de aanleg van een weg toegestaan. De ontwikkeling van de gronden met de bestemming "Wonen – Uit te werken" wordt op termijn mogelijk gemaakt met een zogenoemde door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan. In dat plan wordt de voorgenomen ontwikkeling van deze fase in meer detail geschetst.</p> <p>Indien nodig kan in dat plan ook in meer detail aangegeven worden waar de wegen in dit deel van het plangebied gerealiseerd worden. Op een dergelijk uitwerkingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat betekent dat het besluit eerst als ontwerpbesluit zes weken ter visie gelegd moet worden, gedurende welke periode zienswijzen ingediend kunnen worden. De ter inzage legging van het ontwerp en later het vastgestelde plan zal volgens de gebruikelijke wijze (Staatscourant en gemeentebblad) bekend gemaakt worden.</p>	Geen aanpassing.
	In het nu voorliggende plan is geen weg meer opgenomen maar in bijlagen wordt die weg weer wel getoond. Indieners zienswijze pleiten om dat alsnog (en zo specifiek mogelijk) te doen zodat daarmee meer rechtszekerheid ontstaat.	
	Als onderdeel van de integrale ontwikkeling van Nuenen West is het gebied ten noorden van de Europalaan (fase 3) reeds opgenomen in het masterplan. In dat masterplan zijn impressies gegeven van de situering van de bouwvelden en de wegen in fase 3. Op termijn wordt dit ontwerp uitgewerkt in het reeds genoemde uitwerkingsplan. Daarbij moet benadrukt worden dat deze impressies slechts een indicatief karakter kennen en er geen rechten aan ontleend kunnen worden.	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>Het masterplan geeft een impressie van hoe de verkaveling zou kunnen zijn op basis van de huidige inzichten, maar er is nadrukkelijk gekozen voor een uitwerkingsplicht zonder strakke ruimtelijke kaders zodat tegen de tijd dat deze fase wordt ontwikkeld, optimaal ingespeeld kan worden op de dan actuele omstandigheden en uitgangspunten.</p>	
	<p>De taxatiewaarde voor de voorstrook van het eigendom van indieners zienswijze is onduidelijk en wijkt ook af van door indieners zienswijze laten opstellen taxatierapporten.</p>	
	<p>De zienswijzen die ingaan op de taxatie inbrengwaarden zijn beantwoord door de taxateur. In het kader van de onafhankelijkheid van de taxateur zijn de antwoorden op de desbetreffende zienswijzen door de taxateur als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd. Onder verwijzing naar bedoelde bijlage is er geen aanleiding om af te wijken van de oorspronkelijk bepaalde taxatiewaarden.</p>	Geen aanpassing.
DD.	<p>In het ontwerpexploitatieplan staat dat de gemeente beoogt de gronden (minnelijk of door onteigening) te verwerven. In gesprekken met indieners zienswijze is uitgesproken dat gemeente daarin geen rol heeft maar dat BPD daar verantwoordelijk voor is.</p>	
	<p>Het uitgangspunt is dat beoogd wordt om alle gronden in het plangebied minnelijk te verwerven ten einde een integrale ontwikkeling van het plangebied Nuenen West mogelijk te maken. De gemeente heeft voor deze integrale ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst gesloten met BPD. Dit betekent dat niet de gemeente maar BPD de gesprekken voor minnelijke verwerving voert met private grondeigenaren in het plangebied Nuenen West.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Indieners zienswijze zijn vooraf niet actief geïnformeerd over de taxatie inbrengwaarden en vragen zich ook af of en welke gegevens gemeente heeft gedeeld met BPD en wie verder nog gegevens heeft verkregen van de gemeente.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De taxatie inbrengwaarden betreft een taxatie die in het kader van het exploitatieplan uitgevoerd moet worden door een onafhankelijk deskundig taxateur. Dit is een wettelijke verplichting bij het opstellen van een exploitatieplan. De taxateur borgt vanuit de eigen beroepsgroep en daarvoor geldende richtlijnen dat zij betrouwbaar omgaan met privégegevens en gegevens van eigendommen (zie taxatierapport dat als bijlage is toegevoegd bij het exploitatieplan). Van de ter inzage legging van het ontwerpexploitatieplan, inclusief het als bijlage bij het ontwerpexploitatieplan toegevoegde taxatierapport inbrengwaarden, hebben indieners van de zienswijze bericht ontvangen. Daarmee is de in Nederland gebruikelijke werkwijze en door de jurisprudentie geaccepteerde werkwijze gevolgd. De kadastrale gegevens zijn openbaar raadpleegbare gegevens via het kadaster. Daarin staan ook de N.A.W. gegevens van indieners zienswijze. Daarmee zijn het voor eenieder toegankelijke gegevens. In het kader van het exploitatieplan zijn geen gegevens verstrekt aan derden.</p>	Geen aanpassing.
	Verzocht wordt om gegevens over (eigendommen) indieners zienswijze uit taxatierapport te halen.	
	<p>Het exploitatieplan heeft als doel dat iedere grondeigenaar kan nagaan welke exploitatiebijdrage hij / zij zou moeten betalen bij zelfrealisatie van de toegedachte bestemmingen in het bestemmingsplan Herijking Nuenen West. Vanuit deze achtergrond is het nodig om kadastrale aanduidingen van de percelen in het plangebied Nuenen West in het taxatierapport inbrengwaarden op te nemen. Deze gegevens kunnen door eenieder opgevraagd worden bij het kadaster. De persoonsgegevens zijn weggelaten uit het ontwerpexploitatieplan en het taxatierapport inbrengwaarden.</p> <p>Het is in het belang van iedere grondeigenaar en/of belanghebbende bij het exploitatieplan Nuenen West dat zij kunnen nagaan welke financiële gevolgen of belangen er voor hun zijn als gevolg van het bestemmingsplan en het exploitatieplan Herijking Nuenen West. Door het weghalen van kadastrale gegevens verdwijnt de herleidbaarheid van deze informatie. Grondeigenaren en/of</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	belanghebbenden bij het exploitatieplan Nuenen West kunnen door het weghalen van deze openbare kadastrale gegevens niet nagaan wat zijn / haar financiële gegevens of belangen zijn.	
	In het ontwerpexploitatieplan zijn delen van eigendommen van indieners zienswijze betrokken. Verzocht wordt om die percelen buiten het exploitatieplan te laten.	
	<p>Het bestemmingsplan is een globaal eindplan met een uitwerkingsplicht. Ten behoeve van de ontwikkeling van de gronden ten noorden van de Europalaan (fase 3) wordt op termijn het eerdergenoemde uitwerkingsplan opgesteld. Dat uitwerkingsplan zal meer duidelijkheid geven. Daarom geeft het bestemmingsplan nog niet op alle vlakken duidelijkheid over de consequenties van het plan voor het eigendom van indiener.</p> <p>Met betrekking tot de huiskavel van betrokkene(n) kan overigens worden ingestemd met een aanpassing waarbij wordt geanticipeerd in de richting van het beoogde tracé van de hoofdontsluiting van dit deel van de proefverkaveling. Op die manier wordt (deels) tegemoet gekomen aan de wens van betrokkene(n) om de huiskavel te respecteren zonder nadelige consequenties voor de verkavelingsmogelijkheden. In verband daarmee zal ook het exploitatieplan worden aangepast.</p> <p>In zijn algemeen dient daarbij overigens gesteld te worden dat verwerving van (een deel van) percelen van bestaande woningen nodig (kan) zijn voor de verwezenlijking van het plan. De verwerving van gronden wordt overigens niet door de gemeente maar door de ontwikkelende partij(en) uitgevoerd.</p>	De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast. ook het exploitatieplan wordt hierop aangepast .
	In het ontwerpexploitatieplan wordt gesproken over publiekrechtelijke beperkingen voor gronden van indieners zienswijze. Dit terwijl het voorkeursrecht is vervallen. Wat betekent dit. Heeft het vervallen van de Wvg gevolgen voor het exploitatieplan?	
	Het voorkeursrecht is per 27 februari 2019 van rechtswege vervallen. De gegevens in het ontwerpexploitatieplan zijn van voor deze datum. Het vervallen van het voorkeursrecht is verwerkt in	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	de publiekrechtelijke beperkingen administratie. Het heeft geen invloed op het exploitatieplan of het bestemmingsplan.	
	Hoe zijn (gedifferentieerde) bedragen van de taxatie inbrengwaarden in exploitatieplan tot stand gekomen? Hoe zijn de bedragen € 70,- en € 270,- tot stand gekomen?	
	De zienswijzen die ingaan op de taxatie inbrengwaarden zijn beantwoord door de taxateur. In het kader van de onafhankelijkheid van de taxateur zijn de antwoorden op de desbetreffende zienswijzen door de taxateur als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd. Onder verwijzing naar bedoelde bijlage is er geen aanleiding om af te wijken van de oorspronkelijk bepaalde taxatiewaarden.	Geen aanpassing.
	Wat is invloed van de Woningdeal regio Eindhoven op de fasering van bouwplannen en deelplannen?	
	De prognoses in het exploitatieplan zijn gebaseerd op de onderzoeken naar woningbouwbehoeften die zijn uitgevoerd en de afspraken met de provincie en het Stedelijk Gebied Eindhoven (de woningdeal). De woningdeal is naar de huidige inzichten verwerkt in de fasering van de opbrengsten uit gronduitgifte in het exploitatieplan. Alhoewel er binnen de regio wordt gesproken over mogelijkheden om te versnellen in de woningbouwopgave is er op dit moment nog geen concrete aanleiding om de fasering in het bestemmingsplan aan te passen. De woningdeal is naar de huidige inzichten verwerkt in de fasering van de opbrengsten uit gronduitgifte in het exploitatieplan. Mocht uiteindelijk blijken dat de realisatie van woningen in Nuenen West sneller verloopt, dan wordt het exploitatieplan hierop aangepast en herzien.	Geen aanpassing.
	Toestaan van meer dan 2 bouwlagen past niet in gebied van Nuenen-West. Verzocht wordt om aan te sluiten bij de huidige bouwontwikkelingen.	



Gemeente Nuenen

	<p>In het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk' is voorzien in een differentiatie in bouwlagen. De delen van het plangebied die nabij de bestaande bebouwing van Nuenen gelegen zijn, krijgen het grootste aantal bouwlagen. Richting de randen van het plangebied (Vorsterdijk en Wettenseind) neemt het maximaal toegestane aantal bouwlagen af. Op die manier ontstaat een geleidelijke overgang tussen het landelijk gebied en het intensiever bebouwde gebied. Aan de randen van het plangebied wordt overwegend bebouwing van 1-2 bouwlagen hoog voorzien. Het maximaal toegestane aantal bouwlagen is tevens vastgelegd in de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' bij het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West'. De regels van dat bestemmingsplan dwingen naleving van de beleidsregels af.</p>	Geen aanpassing.
EE.	<p>In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is het gebied aan de overzijde van het perceel van indieners zienswijze aan de Dubbestraat 5 ten opzichte van het huidige bestemmingsplan van 'groen' omgezet in 'woongebied 1'. Daarmee wordt afbreuk gedaan aan de eerder uitgesproken ambitie(s) met betrekking tot de groene kwaliteit van het gebied.</p>	
	<p>De huidige bestemmingslegging betekent inderdaad dat het stuk met groenbestemming aan de overzijde van de Dubbestraat wijzigt in een bestemming waarin de bouw van woningen mogelijk is. De nieuwe bestemming maakt groenvoorzieningen echter op voorhand ook niet onmogelijk. GTen opzichte van het bestemmingsplan uit 2008 is nu gekozen voor een andere vormgeving van de overgang tussen Nuenen West en het landelijk gebied. In 2008 was voorzien in een groene lob nabij de woning van indiener zienswijze die het plangebied verbond met het buitengebied. Deze groene lob is in het nieuwe bestemmingsplan naar de noordkant verschoven. Dit is een bewuste stedenbouwkundige keus. Met zowel de directe in het bestemmingsplan opgenomen regels alsook de indirecte in de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden wordt de nieuwe bebouwing echter op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>ingepast. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit en de supervisor hadden en hebben daarbij steeds de rol gehad om die ruimtelijke kwaliteit te bewaken.</p> <p>Zoals hiervoor al aangegeven is, wordt zowel met het bestemmingsplan uit 2008 als het nieuwe bestemmingsplan voorzien in een overgang tussen de kern van Nuenen West en het landelijk gebied. Deze overgang krijgt enerzijds vorm door drie groene lobben die (weliswaar deels op andere plaatsen dan in het bestemmingsplan van 2008) doordringen in de nieuwe wijk en zo de wijk verbinden met het landelijk gebied. Anderzijds krijgt deze overgang in het plangebied vorm door een geleidelijke overgang van grotere bouwhoogten en dichtheden op de gronden nabij de kern van Nuenen naar lagere bouwhoogten en dichtheden aan de randen van het plan gebied.</p>	
	<p>In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de Dubbestraat als zijnde een lint met cultuurhistorische waarde, niet geschikt is voor ontsluiting van de wijk. Het nieuwe plan maakt het aannemelijk dat dat wel zal gaan gebeuren (inclusief parkeren langs de weg).</p>	
	<p>De Dubbestraat is in het masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk' voorzien als een recreatieve route / langzaam verkeersroute en als buurtontsluitingsweg. Dat betekent dat de Dubbestraat aanliggende buurten ontsluit, maar geen centrale weg in de ontsluiting van Nuenen West vormt. De Dubbestraat is in het masterplan daarom aangemerkt als een landelijk lint. 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. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, wordt daarnaast het karakteristieke lint van de Dubbestraat zelfs meer herkend en gewaardeerd door specifiek langs dit lint een lage woondichtheid toe te staan. Het verdwijnen van het landelijk karakter ten faveure van een woonwijk was daarbij al in het bestemmingsplan uit 2008 voorzien.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>Op voorhand is nog niet aan te geven of parkeren langs de weg al dan niet plaats gaat vinden. De exacte inrichting van de weg en de vormgeving van de parkeervoorzieningen is een uitvoeringsaspect. Bij de planvorming voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied wordt uiteindelijk bepaald hoe omgegaan moet worden met de parkeerbehoefte en waar parkeerruimte gerealiseerd wordt. Hiertoe zijn in de regels van het bestemmingsplan en de beleidsregel 'Parkeren' nadere voorwaarden gesteld. De parkeerruimte die nodig is voor de nieuwe woningen kan en mag niet ten koste gaan van de noodzakelijke parkeerruimte voor bestaande woningen. Ten aanzien van een mogelijke verhoging van de verkeersintensiteit geldt dat 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 voor genomen 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.</p>	
	<p>Vorenstaande zal leiden tot aantasting woongenot van indiener zienswijze.</p>	
	<p>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 gebied naar een woonwijk. Dit heeft inherent ook tot gevolg dat een deel van het landelijk karakter langs de woonstraat van indieners zienswijze verdwijnt. Overigens was de ontwikkeling van de wijk, ook in de nabijheid van de woning van indiener zienswijze, 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 gemeenteraad geweest. Met zowel de directe in het bestemmingsplan opgenomen regels alsook de indirecte in de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden wordt de nieuwe bebouwing op een</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast. Het Team Ruimtelijke Kwaliteit samen met de supervisor hadden en hebben daarbij steeds de rol gehad om die ruimtelijke kwaliteit te bewaken.</p> <p>Als indiener van deze zienswijze 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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.</p>	
	<p>In ambtelijk overleg van indiener zienswijze met gemeente is namens gemeente gesproken over een alternatieve inrichting nabij zijn perceel. Krijgt dit overleg nog vervolg?</p>	
	<p>Er is inderdaad met de indiener van deze zienswijze gesproken over een groene invulling van betreffende locatie. Vanwege de systematiek van het nu voorliggende bestemmingsplan is dat nu nog niet verder uitgewerkt. Bij de concrete invulling van het bouwveld waarin onderhavig perceel is gelegen zal dat verder uitgewerkt worden. Dit wordt bij de uitwerking/verkaveling van deze fase meegenomen.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Eerder is een elftal bomen aan de Dubbbestraat illegaal gekapt. Volgens de wet zouden deze teruggeplant moeten worden. Dit zou gecombineerd kunnen worden met het onder 4 aangehaalde alternatief.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>De (her)plant van bomen is een uitvoeringsaspect. Indien mogelijk/vereist worden gekapte bomen zoveel mogelijk gecompenseerd door herplant. Deze bomen worden gecompenseerd in bouwveld C. De aanplant staat gepland in maart/april 2021.</p>	Geen aanpassing.
FF.	<p>De met de herijking voorgestelde hoger(re) bebouwing en hogere bebouwingsdichtheid dragen niet bij aan de in het oorspronkelijk plan van 2008 beoogde dorpse uitstraling.</p>	
	<p>De regels van het bestemmingsplan bepalen dat de maximale bouwhoogte 14 meter mag zijn. In de beleidsregels 'stedenbouwkundige kwaliteit' is bepaald dat de nieuwe bebouwing maximaal 1-2 bouwlagen met een kap krijgt waarbij geldt dat minimaal 20% van de bebouwing moet bestaan uit bebouwing met 1 of 1,5 bouwlaag met kap. Op die manier wordt aangesloten bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing. Ten aanzien van de woningdichtheid is er sprake van een wijziging van het voorgestelde planologische regime (18-24 woningen/hectare) ten opzichte van het regime zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 2008 (11 woningen/hectare). Dit is een bewuste stedenbouwkundige keuze geweest, om meer variatie en een geleidelijke overgang in de wijk te brengen. De totale bebouwingsdichtheid binnen het plangebied wijzigt echter niet significant. Voor wat betreft de overgang geldt dat met de ontwikkeling van Nuenen West voorzien wordt in een geleidelijke overgang tussen de kern van Nuenen en het landelijk gebied om Nuenen West heen. Die overgang krijgt vorm door in de delen van het plangebied die grenzen aan de bestaande kern van Nuenen hogere woningdichtheden toe te staan dan aan de randen van het plangebied die grenzen aan het landelijk gebied.</p> <p>Als indiener van deze zienswijze 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</p>	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	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 'Uitbreidingsplan Nuenen West' van 2008) mogelijk was en wat het nieuwe planologische regime mogelijk maakt.	
	Het toestaan van een school op een recent aangewezen plek is strijdig met het beeldkwaliteitsplan van 2008 en leidt tot een verslechtering van woon- en leefklimaat alsmede de flora en fauna.	
	Ten behoeve van de (inmiddels gebouwde) school is in 2018 al een separate ruimtelijke procedure doorlopen. Het 'Uitbreidingsplan Nuenen West, uitwerkingsplan 3' waarmee die school mogelijk is gemaakt is op 12 juni 2018 vastgesteld. Dit betreft een uitwerkingsplan van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Nuenen-West' uit 2008. Voor wat betreft de locatie van de school moest betrouwbare op basis van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan uit 2008 dus al rekening houden met de bouw van een school op onderhavige locatie. Bij de gerealiseerde school is overigens wel degelijk rekening gehouden met de in het beeldkwaliteitsplan van 2008 neergelegde eisen. In het Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen-West' is de in het uitwerkingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West, uitwerkingsplan 3' één op één overgenomen.	Geen aanpassing.
	Bezwaar wordt gemaakt tegen toepassing van Crisis- en herstelwet en daarmee meer vrijheden voor gemeente en ontwikkelaar. Noodzaak van inzet van deze wet is nergens aangetoond.	
	Omdat de ontwikkeling van Nuenen West, gelet op de omvang van het woningbouwprogramma, langer dan tien jaar zal duren is er behoefte aan een bestemmingsplan waarin ruimte geboden wordt om steeds te kunnen voldoen aan de actuele maatschappelijke vraag naar woningen, zonder dat de gemeente alle grip op de voorgenomen ontwikkeling verliest. Dat betekent dat er behoefte is aan een bestemmingsplan dat flexibiliteit biedt.	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>De Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, te experimenteren de mogelijkheid om flexibilitetsbepalingen op te nemen, direct (in de regels van het bestemmingsplan) en indirect (in beleidsregels gekoppeld aan het bestemmingsplan). Bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen moet overigens aan alle relevante directe en indirecte regels voldaan worden.</p> <p>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 (Uitspraak Raad van State 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772 (Boekel), ro 16).</p> <p>Daarmee biedt het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West voldoende waarborgen voor de belangen van omwonenden.</p> <p>Dit bestemmingsplan is als experiment onder de Crisis- en herstelwet bij het ministerie van Binnenlandse Zaken aangemeld en uiteindelijk in de 16e tranche van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet opgenomen (zie het besluit van 2020 november 2018, in Staatsblad stb-2018-438, 28 november 2018). Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die de Crisis- en herstelwet stelt.</p>	
	<p>Als bestemmingsplan toch wordt vastgesteld wordt gevraagd om (her)bevestiging dat uitspraken van Raad van State in eerdere procedure gewaarborgd blijven in het herijkte plan (zie uitspraak Raad van State).</p>	
	<p>Indiener van zienwijze refereert aan de uitspraak van 22 september 2010 van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2010:BN7939, Nuenen). In die uitspraak komen de punten bouwhoogte, bebouwingsdichtheid, bebouwingsaccenten in relatie tot een goede planinpassing naar voren. Ook wordt ingegaan op de woonsituatie en privacy van betrokkene en ten slotte op de ontsluitingsweg.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat met het nieuwe bestemmingsplan niet/onvoldoende rekening wordt gehouden met het authentieke Nuenense straatbeeld. Voor Nuenen West zou volgens het beeldkwaliteitsplan 2008 een dorpse uitstraling het uitgangspunt zijn. Doordat in het nu voorliggende bestemmingsplan een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk wordt gemaakt door het verdwijnen van het bestaande groen, wordt volgens betrokkene niet bijgedragen aan een dorpse uitstraling. Het is juist dat in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008 wijzigingen zijn doorgevoerd, maar in de toelichting van het bestemmingsplan en in de bij het bestemmingsplan behorende bijlagen wordt dat vanuit allerlei disciplines (waaronder ook ruimtelijke inpassing) gemotiveerd. Hierna wordt nog op de specifiek door de indiener van deze zienswijze aangehaalde punten ingegaan:

Inleiding

Indiener voert aan dat door de hogere bebouwingsdichtheid in het bestemmingsplan niet tegemoet wordt gekomen aan het idee dat in het beeldkwaliteitsplan uit 2008 wordt geschetst met betrekking tot het creëren van een gebied dat als cultuurhistorisch waardevol wordt gezien. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuw Dorp voor Nuenen' uit 2008 behoort bij het huidige bestemmingsplan, 'Uitbreidingsplan Nuenen West', dat in 2008 is vastgesteld. De ontwerpfase voor het nieuwe Chw-bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' (hierna: het nieuwe bestemmingsplan") vraagt om een verfijning van de oorspronkelijke visie op beeldkwaliteit. Daartoe is het Masterplan 'Nuenen West = Dorps Geluk' (hierna: "het masterplan") opgesteld als leidraad voor de beeldkwaliteit. Het masterplan is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en BPD en zal samen met het nieuwe bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. In het masterplan zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling weergegeven. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan



rekening wordt gehouden met bebouwingsdichtheden en de verschijningsvorm van gebouwen die in het masterplan naar voren komen. Kort gezegd is het masterplan leidend voor de beeldkwaliteit onder het nieuwe bestemmingsplan en niet meer het beeldkwaliteitplan uit 2008.

Bouwhoogten

Onder het vigerende bestemmingsplan bedraagt de maximale bebouwingshoogten bij 1 bouwlaag met kap maximaal 10 meter en de maximale bebouwingshoogte bij 2 bouwlagen met kap maximaal 18 meter. Onder het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de bouwhoogte van nieuwe woningen ten minste 3 meter en ten hoogste 14 meter (artikel 7.2.2 onder b). Dit betekent dat de maximaal toegestane bouwhoogten onder het nieuwe bestemmingsplan niet worden verhoogd, maar juist zijn verlaagd. De stelling van betrokkene dat sprake is van hogere bebouwing onder het nieuwe bestemmingsplan, is derhalve onjuist. De maximaal toegestane bouwhoogte is juist lager dan onder het vigerende bestemmingsplan. Daarbij geldt ook dat nieuwe bebouwing uitgevoerd moet worden volgens de eisen die in de 'Beleidsregels bestemmingsplan 'Herijking Nuenen West' vastgelegd zijn. Een onderdeel van deze beleidsregels is de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit'. Die beleidsregel bepaalt dat ter plaatse van de woning van indiener zienswijze bebouwing met 1-1,5 bouwlaag en incidenteel bebouwing met een hoogte van 2 bouwlagen toegelaten is. Ook hieruit volgt dat de nieuwe bebouwing niet hoger wordt of uit meer bouwlagen gaat bestaan

Bebouwingsdichtheid

Onder het vigerende bestemmingsplan wordt een bebouwingsdichtheid nagestreefd die uitgaat van het principe 'dorps-wonen-centrum' en circa 26 tot 34 woningen per hectare bedraagt. Onder de beleidsregel 'stedenbouwkundige kwaliteit' die nadere uitleg aan het nieuwe bestemmingsplan geeft, maakt de woning van indiener zienswijze onderdeel uit van een lint. In een lint bedraagt de



bebouwingsdichtheid 10 tot 20 woningen per hectare. Dit betekent dat de bebouwingsdichtheid in de woonomgeving van indiener van deze zienswijze afneemt onder het nieuwe bestemmingsplan. Met betrekking tot de stelling van betrokkene dat sprake is van een hogere bebouwingsdichtheid onder het nieuwe bestemmingsplan is het goed op te merken dat in het voorliggende plan voornamelijk sprake is van een andere (stedenbouwkundige) invulling van het plangebied. Dat kan betekenen dat op sommige plekken sprake kan zijn van een hogere dichtheid maar op andere plaatsen van een lagere dichtheid. Met betrekking tot het totaal te bouwen woningen in Nuenen-West is, zoals beschreven in paragraaf 4.2.3 van de toelichting bij dit bestemmingsplan sprake van een toevoeging van 40 woningen ten opzichte van het aantal van 1575 zoals opgenomen in het bestemmingsplan van 2008. Voor de uitleg daarvoor wordt hier verwezen naar bedoelde paragraaf in de toelichting

Bebouwingsaccenten

Zowel in het nieuwe bestemmingsplan als in het nieuwe masterplan wordt uitgebreid stilgestaan bij de cultuurhistorische verankering van het plangebied. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het Oost-Brabantse karakter, de driehoekige brinken en de eikenlanen die kenmerkend zijn voor het dorp Nuenen. De inspiratie van de dorpswoningen en fabrikantenvilla's die dicht bij de bebouwde delen van Nuenen worden gerealiseerd, is gezocht in het tijdperk voor 1940. Per deelgebied binnen Nuenen West is dus nagedacht over de bouwaccenten, alsmede over de toegestane bouwhoogte van de diverse type woningbouw. Zowel in het bestemmingsplan als in het masterplan wordt aangesloten bij een eigentijdse dorpse stedenbouw die past bij het karakter van Nuenen.

Daarnaast worden de meeste en belangrijkste gebieden met cultuurhistorische waarden binnen het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Zoals blijkt geldt als uitgangspunt in dit bestemmingsplan



het realiseren van bebouwing die aansluit op het dorpse karakter van Nuenen. De toegelaten bebouwing en de maatvoering ervan zijn passend binnen dit uitgangspunt. Om die reden kan niet worden gesteld dat het bestemmingsplan niet voorziet in een goede inpassing.

Groenvoorziening

Indiener geeft verder aan dat het verwijderen van bestaand groen niet bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde van het dorp Nuenen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt echter juist gefocust op het handhaven van de belangrijkste groenstructuren in het gebied, zoals bospercelen en bomenrijen. Bovendien worden er grootschalige groenstructuren aangelegd in Nuenen West (zogenaamde 'groene vingers' of 'planstructureel groen') die de landschappelijke kwaliteiten versterken. De ligging en omvang van deze (onbebouwde) structuren worden in het nieuwe bestemmingsplan verankerd en geborgd. Deze groenstructuren hebben, voor zover gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied of het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de interim omgevingsverordening van de provincie, een totaal oppervlak van 2,16 ha.

Woonklimaat en privacy

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de kwalitatieve opgave meer afgestemd op de actuele woningbehoefte en het beleid van de gemeentelijk woonvisie. Het belang van woningbouwontwikkeling in het kader van de woningbouwbehoefte vormt voor de gemeente het speerpunt achter het nieuwe bestemmingsplan. Het masterplan pleit voor het beschermen en handhaven van de bestaande linten en bebouwing. De privacy van de bestaande woningen wordt eveneens zo goed als mogelijk gewaarborgd. De realisatie van de nieuwbouwwoningen wordt namelijk zoveel mogelijk op de bestaande woningen ingepast, waardoor de woningbouw zal worden gerealiseerd met inachtneming van de privacy van de huidige woningeigenaren.



Ontsluitingsweg

Indiener geeft aan dat zij verwacht dat de plannen met betrekking tot het doortrekken van de Laan door de Panakkers een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert, gelet op het doorgaand verkeer dat over deze weg zal rijden. De gemeente merkt op dat ter plekke van de Dubbestraat op de Europalaan de nieuwe centrale ontsluitingsweg, Laan door de Panakkers, wordt aangesloten op de Europalaan. De wegen die hierop aansluiten lopen langs de reeds uitgewerkte bouwvelden naar het zuiden. Net als in het vigerende bestemmingsplan wordt deze weg alleen bestemd voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. De Laan door de Panakkers fungeert in het plangebied als een belangrijke ontsluiting voor Nuenen West. De nieuwe ontsluitingsweg verbindt namelijk de verschillende buurten in Nuenen West, maar wordt wel ingericht als een 30 km/u-weg. Het accent ligt op verblijfskwaliteit met een rustig verkeersbeeld. Om die reden zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van woon- en leefklimaat.

Conclusie

Bij nieuwe bestemmingsplannen moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan kunnen echter wel andere keuzes worden gemaakt dan in een voorafgaand bestemmingsplan, mits er maar sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze keuzes worden gemotiveerd. Bovendien is bij dit Chw-bestemmingsplan sprake van het - ten opzichte van de goede ruimtelijke ordening verruimde - criterium 'bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. In het kader van het bestemmingsplan 'Herijking Nuenen-West' zijn daarom de keuzes zoals zij in het geldende plan ("Uitbreidingsplan



Gemeente Nuenen

	<p>Nuenen West”) gemaakt zijn heroverwogen. Uiteindelijk heeft deze heroverweging op sommige onderdelen geleid tot andere keuzes in de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding. Dit betekent dan ook dat op dat vlak de inhoud van de door indiener zienswijze aangehaalde uitspraken niet volledig (her)bevestigd kan worden. Er worden nu immers andere keuzes gemaakt. Over het algemeen, is de hoofdlijn van onderhavig bestemmingsplan echter gelijk gebleven aan die van het geldende bestemmingsplan, daarbinnen kan de inhoud van de uitspraken wel (her)bevestigd worden. Zo is de hoofdopzet van de verkeerskundige structuur uit het vigerend bestemmingsplan grotendeels overgenomen in dit bestemmingsplan, blijft de verdeling van woningdichtheden in het plangebied grotendeels gelijk aan de verdeling uit het geldende plan en worden bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied (behoudens aan huis verbonden beroepen) niet positief bestemd. Wel wijzigt bijvoorbeeld de indeling van de groenstructuur en is de interne ontsluitingsstructuur specifiekier uitgewerkt.</p>	
GG.	<p>De voorgestelde speelplaats voor kinderen van de in het plangebied voorziene school in een openbaar groengebied is verkeersonveilig. Voorgesteld wordt om speelplein op terrein school te realiseren of anders aan de westzijde (middels bijvoorbeeld de aanleg van een cul du sac) doorgaand verkeer onmogelijk te maken.</p>	
	<p>De feitelijke inrichting van de openbare ruimte (al dan niet met een speelplaats voor de school) en eventueel te treffen verkeersmaatregelen zijn geen zaken die in een bestemmingsplan vastgelegd worden. Het gaat daarbij om praktische uitvoeringsaspecten waarbij overigens wel rekening moet worden gehouden met de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Voorgesteld wordt om verder onderzoek te verrichten naar optimalisatie van brengen en halen van kinderen bij de school.</p>	



Gemeente Nuenen

	<p>Met de voorziene kiss-&-ridestrook wordt een afdoende oplossing geboden voor het halen en brengen van kinderen. Bij de planvorming voor de in de omgeving van de school te bouwen woningen wordt bepaald hoe ter plaatse van die woningen omgegaan moet worden met de behoefte aan parkeerruimte. De parkeerruimte die nodig is voor de nieuw te bouwen woningen kan en mag niet ten koste gaan van de voorziening voor het brengen en halen van schoolgaande kinderen. In het bestemmingsplan en de bijbehorende beleidsregel 'parkeren' is bepaald aan welke normen hierbij moet worden voldaan. Verder is het goed hier nog te vermelden dat in de gekozen ontsluitingsvariant de Opwettenseweg autoluw wordt gemaakt hetgeen de fietsveiligheid in het algemeen en ook voor schoolgaande kinderen ten goede komt.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Geadviseerd wordt om vanaf Bakertse Landweg een tijdelijke voorziening voor schoolgaande kinderen te realiseren en aandacht wordt gevraagd voor oversteek Opwettenseweg.</p>	
	<p>Met het verzoek om het realiseren van een tijdelijke voorziening wordt gewezen op een uitvoeringsaspect. De eventuele aanleg en het gebruik van de tijdelijke voorziening zijn in ieder geval mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Inmiddels zijn daar waar nodig tijdelijke voorzieningen gerealiseerd.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Ingestemd wordt met voornemen om Opwettenseweg autoluw te maken en de toegezegde studie over ontsluiting van Nuenen-West.</p>	
	<p>Zoals hiervoor al aangegeven is inmiddels in een uitvoerig traject met betrokkenheid van verschillende belanghebbende partijen over de ontsluiting van Nuenen-West gediscussieerd. Dit heeft geresulteerd in de ontsluiting zoals die nu is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (zie ook pagina 31 van deze nota). Op basis van die ontsluiting zijn de benodigde onderzoeken geactualiseerd, aangevuld en/of bijgevoegd.</p>	Geen aanpassing. Wel is in/bij het vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur



		vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
HH.	<p>In het plan wordt melding gemaakt van aanwezigheid ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Het gaat echter om bovengrondse leidingen. Verzocht wordt om dit aan te passen. Verder wordt verzocht om een beschermende regeling aan de regels toe te voegen voor de leidingstroken. Verzocht om in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro binnen de gemeentelijke procedure opgenomen te worden.</p>	
	<p>Conform het verzoek van indiener zienswijze is in artikelen 10 en 11 de term 'ondergrondse hoogspanningsleiding' gewijzigd in de term 'bovengrondse hoogspanningsleiding'. Ten aanzien van de beschermende regeling doet indiener zienswijze concrete voorstellen voor de wijziging van artikelen 10.5.1, 10.5.3, 11.5.1 en 11.5.3. Deze voorstellen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Verzoeker zal verder in de toekomst als vooroverleg-partner in bestemmingsplanprocedures opgenomen worden.</p>	Regels bestemmingsplan zijn hierop aangepast.
II.	<p>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.</p>	
	<p>In paragraaf 4.2.3 van de toelichting wordt inderdaad ingegaan op een verouderde versie van het regionale afsprakenkader. Deze passage is 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 ten aanzien van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit is</p>	Tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.



verwarrend; paragraaf 4.2.3 is dan ook geactualiseerd op het meest actuele beleid (Afsprakenkader Wonen SGE uit 2017). Tevens is in deze paragraaf 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 zijn in bijlage 8 toegevoegd 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. In de brief van 21 januari 2019 (opgesteld op 14 januari 2019) is 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 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



Gemeente Nuenen

	<p>het Coördinatieteam. Dit is eerder ook verwoord in memo's van 29 oktober 2018 en 19 december 2018.</p> <p>De hierboven benoemde stukken en brieven zijn ter nadere verantwoording van paragraaf 4.2.3 toegevoegd als bijlagen bij het bestemmingsplan. Tevens is dit in de tekst van de toelichting verwerkt. Met deze aanvullende toelichting en stukken die ook als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen zijn, 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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>In de verantwoording voor artikel 6.20 lid 3 van de Verordening ruimte 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.</p> <p>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 is 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) aangepast, in die zin is aangegeven dat 100% van de</p>	<p>Bedoelde instandhoudingsregeling is naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie aangepast.</p>



Gemeente Nuenen

	<p>benodigde investering (zijnde €1.277.000) wordt gedekt. Met andere woorden: een complete financiële dekking wordt geborgd.</p> <p>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 zoals dat met de provincie ook is overeengekomen. Het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde 'Verzoek tot wijziging begrenzings Verordening ruimte Nuenen West' is hierop ook aangepast. Bij besluit van 17 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten besloten tot wijziging van de begrenzing van het Stedelijk gebied, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Ook dat besluit is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>Inmiddels hebben naar aanleiding van verschillende uitspraken van de Raad van State en rekening houdend met de in die uitspraken neergelegde lijn nieuwe (Aerius)berekeningen plaatsgevonden. De conclusies daaruit zijn dat de ontwikkeling en exploitatie van Nuenen West niet leidt tot mogelijke ecologische effecten als gevolg van verzuring of vermesting op Natura 2000-gebieden en er per saldo op geen enkele plek (en dus ook niet op de verder weg gelegen Natura 2000-gebieden) sprake is van meer dan 0,00 mol/ha/jr aan stikstofdepositie als gevolg van wegverkeer. Daarbij heeft zogenoemde interne saldering plaatsgevonden met de agrarische bedrijvigheid in het plangebied die als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal eindigen. Zie ook hiervoor op pagina 34-35 van deze zienswijzennota.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is de berekening t.a.v. stikstofdepositie geactualiseerd.</p>



Gemeente Nuenen

	De memo 'Stikstofdepositie Nuenen-West' waarin een en ander wordt gemotiveerd alsmede de Aerius-berekeningen is als bijlage 25 bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.	
JJ.	De wijze waarop het kattenpension/hoveniersbedrijf wordt ingepast komt niet overeen met hetgeen daarover in de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Mogelijkheden van het bedrijf worden beperkt ten opzichte van huidige bestemmingsplan. Verzoekt tot aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan dusdanig dat hiermee wordt voldaan aan de verwachtingen die reeds zijn gewekt bij vaststelling van het geldende bestemmingsplan.	
	In het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' van 2008' is in artikel 6.3.2. opgenomen dat bij de uitwerking van dat bestemmingsplan een passende bedrijfsbestemming voor het kattenpension en de kantoorfunctie voor het hoveniersbedrijf zal worden opgenomen met een brutovloeroppervlakte van 165 m2 voor het kattenpension en 135 m2 voor de kantoorfunctie. Deze maten zijn in het nu ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Van een beperking van (de ontwikkelings)mogelijkheden van het bedrijf is dan ook geen sprake evenzo als geen sprake is van niet nagekomen gewekte verwachtingen.	Geen aanpassing.
	Opname van maximale bvo van 165 m2 betekent beperking van ontwikkelingsmogelijkheden kattenpension. Verzoek tot schrappen van de oppervlakte eis in artikel 6.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.	
	Zoals hiervoor al aangegeven is deze oppervlaktemaat één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' van 2008. Voor het schrappen van die bepaling is dan ook geen aanleiding.	Geen aanpassing.
	De in het ontwerpplan opgenomen koppeling van het kattenpension met de bestemming 'wonen' komt niet overeen met de feitelijke situatie. Kattenpension is bovendien ook niet gekoppeld aan het hoveniersbedrijf. Verzocht wordt om functies dan ook los te koppelen.	



Gemeente Nuenen

	<p>Zie hiervoor. Uitgangspunt voor het Chw- bestemmingsplan Herijking Nuenen-West is dat de regeling zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Nuenen-West' uit 2008 wordt overgenomen. Daarbij ging het om een woning met daarbij een kattenpension en kantooractiviteiten ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Dat de feitelijke (eigendoms) situatie is veranderd doet daar niets aan af. In ruimtelijke zin was het kattenpension en het kantoor ten behoeve van een hoveniersbedrijf alleen in relatie tot de woning toegestaan. Met de herijking van het bestemmingsplan Nuenen-West is dat uitgangspunt niet gewijzigd.</p>	Geen aanpassing.
	<p>Functie 'kattenpension' komt niet voor op functielijst bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Zou 'Maatschappelijk' met aanduiding Dip (dierenpension) moeten zijn.</p>	
	<p>Zie hiervoor. In ruimtelijke zin was en is het kattenpension gekoppeld aan de op het perceel aanwezige woning zodat de bestemming Wonen met functieaanduidingen kattenpension en kantooractiviteiten ten behoeve van een hoveniersbedrijf wel degelijk op zijn plaats is.</p>	Geen aanpassing.
	<p>In het plan is uitgegaan van een milieuzone van 10 meter. Daarbij is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van het kattenpension. Verzocht wordt om zeker te stellen dat het gevestigde bedrijf zijn activiteiten kan blijven uitoefenen.</p>	
	<p>Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze hebben op 22 oktober 2019 en 12 november 2019 nieuwe controles van het bedrijf plaatsgevonden. De uitkomst van deze hercontroles is dat uitgegaan dient te worden van een milieuzone van 30 meter. In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan zal de milieuzone dan ook worden aangepast. Omdat het hier om een te zijner tijd uit te werken bestemming gaat zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan op dat moment opnieuw worden beoordeeld welke milieuzone dan gehanteerd dient te worden.</p>	Bestemmingsplan is hierop aangepast.



Gemeente Nuenen

	In het plan wordt de afweging over de aanvaardbaarheid van woningen nabij het kattenpension doorgeschoven naar de fase van de vergunningverlening. Verzocht wordt om dat in het kader van dit bestemmingsplan te doen.	
	Zie hiervoor	Geen aanpassing.
	Als de gronden bestemd tot milieuzone in een toekomstig uitwerkingsplan de bestemming 'wonen' krijgen betekent dat een beperking van de bedrijfsvoering van het kattenpension. Verzocht wordt om het bestemmingsplan daarop aan te passen.	
	Zie hiervoor.	Geen aanpassing.
	Bij de planvoorbereiding is indiener zienswijze ten onrechte en in strijd met uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet niet betrokken. Verzocht wordt om vanuit oogpunt van participatie het volgende alsnog mee te wegen.	
	De voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan en de andere ontwerpplannen zoals die ter inzage hebben gelegen heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden. Dit zoals de huidige geldende wetgeving; Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorschrijft. Omdat de regeling zoals die in het bestemmingsplan van 2008 was opgenomen naar onze opvatting in het nieuwe bestemmingsplan één op één is overgenomen. Er was geen reden om betrokkene, anders dan gebruikelijk via de formele kanalen, bij de planvoorbereiding te betrekken.	Geen aanpassing.
	Voorgesteld wordt om in directe nabijheid van het kattenpension een park (zonder speelvoorzieningen bij het bedrijf) te realiseren zodat de voor het bedrijf zo noodzakelijke rust kan worden geborgd.	
	Voor het gebied dat grenst aan het perceel van het kattenpension is in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. De wijze waarop het gebied uiteindelijk ingericht zal gaan worden is nu dan ook nog niet bekend. Daarbij dient aangetekend te	Geen aanpassing.



Gemeente Nuenen

	<p>worden dat de voorbereiding van dat plan te zijner tijd plaats zal vinden conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dat houdt in dat op dat moment nog de mogelijkheid bestaat om zienswijzen tegen het door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan ingediend kunnen worden. De ter inzage legging van het ontwerp en later het vastgestelde plan zal volgens de gebruikelijke wijze (Staatscourant en gemeentebblad) bekend gemaakt worden.</p>	
KK.	<p>In het plan ontbreekt een (nadere) overweging over de aansluiting van de nieuwe wijk richting A270. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontbreken daarvan.</p>	
	<p>In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat in 2019 ter inzage heeft gelegen is de verkeerskundige structuur van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2008 overgenomen. Dat is inclusief het destijds in dat plan opgenomen tracé voor de Dorpslaan en inclusief de intentie om de Opwettenseweg verkeersluw of autovrij te maken. In het stedenbouwkundig verkavelingsplan (Masterplan 'Nuenen-West=Dorps Geluk') is daarom ook geen geluidszone opgenomen bij de Opwettenseweg en is voor wat betreft de toekomstige inrichting van die weg ook geopteerd voor een bij een dergelijke weg passende inrichting. In het ontwerpbestemmingsplan is overigens wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het in beginsel mogelijk maakt om ook nog voor een andere verkeerskundige structuur te kiezen.</p> <p>Door een in zijn vergadering van 12 december 2019, bij de vaststelling van de modules Mobiliteitsbeleid, aangenomen amendement heeft de raad aangegeven voortschrijdend inzicht te hebben over met name het open houden van de Opwettenseweg voor (doorgaand) autoverkeer. In de periode daarna zijn daarover en in breder verband over de totale ontsluiting van Nuenen-West discussies gevoerd in de raad(scommissie), op grond van raadsinformatiebrieven en</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.</p>



commissienotities. De gevoeligheid en complexiteit van dit onderwerp zijn verder tot uiting gekomen in een viertal dialoogsessies met onder andere ook deelname van belanghebbenden.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het besluit van de raad van 10 december 2020 waarbij de voorkeur is uitgesproken voor de hoofdontsluitingsstructuur van Nuenen-West conform voorstel BP/A en verfijning van dat voorstel aan het college is opgedragen. Tevens is in die vergadering een amendement aangenomen om de in dat amendement beschreven mogelijkheid voor de ontsluiting van Nuenen-West, als volwaardig alternatief te onderzoeken en met de raad te bespreken. In de periode daarna heeft deze verfijning plaatsgevonden.

Rekening houdend met de positieve punten uit alle onderzochte varianten is een nieuwe variant ontstaan. Belangrijkste kenmerken van die variant zijn:

- Gemotoriseerd verkeer van Nuenen-West tussen de Europalaan en de Opwettenseweg (fase 1) wordt ontsloten via de Europalaan. Het zuidelijke deel (fase 2) wordt aangesloten op Wettenseind.
- Doorgaand autoverkeer op de Laan door de Panakkers- Wettenseind wordt voorkomen (garandeert dus een rustige schoolomgeving en -routes) omdat de Laan door de Panakkers onderbroken wordt bij de Opwettenseweg.
- Er ontstaat een verkeersluwe Opwettenseweg met uitstekende randvoorwaarden voor gebruik als intensieve fietsroute. Het sportpark blijft veilig bereikbaar het Dommeldal wordt "recreatief" ontsloten.

Deze zogenaamde variant X scoort daardoor het beste op stedenbouw (verbinding met Nuenen), verkeer (veiligheid en fiets) en leefbaarheid (akoestiek). Bovendien sluit deze variant aan bij de toekomstvisie op lokale en regionale structuren voor mobiliteit. Om die reden heeft het college dan



Gemeente Nuenen

	<p>ook besloten om die variant op te nemen in het aan de gemeenteraad ter vaststekling aan te bieden bestemmingsplan.</p> <p>De visie op de bredere toekomstige verkeersstructuur is opgenomen in de Mobiliteitsvisie (december 2017). Ten aanzien van de verkeersproblematiek in Eindhoven (en de regio) hebben de provincie en gemeenten in de Verkennende studie Bundelroutes vastgelegd hoe zij samenwerken bij de verbetering van doorstroming, onder andere in Eindhoven en op de provinciale A270 (en Eindhovense Eisenhowerlaan-Ring-Kennedylaan). De gemeente Nuenen c.a. en provincie Noord - Brabant voeren een studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen uit. Daarin komen maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid aan de orde, ook voor de A270.</p>	
	<p>Bezwaar wordt gemaakt tegen ontsluiting van Nuenen-West op de Geldropsedijk alsmede het openstellen van de busbanen A270.</p>	
	<p>Zie hiervoor. Voor de duidelijkheid is het goed erop te wijzen dat dit bestemmingsplan zich niet uitspreekt over het al dan niet openstellen van de busbanen A270. In de studie Leefbaarheid en bereikbaarheid Bundelroutes Nuenen komen maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid aan de orde, ook voor de A270.</p>	<p>Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergave in het masterplan opgenomen.</p>



Gemeente Nuenen

	Voor de toekomstige functie van de Opwettenseweg denkt indiener dat het mogelijk is het langzaam verkeer van het gemotoriseerd verkeer te scheiden, hierdoor kan huidige functie gehandhaafd blijven. Pas als uit gedegen onderzoek blijkt dat de Opwettenseweg hier niet aan kan voldoen, dan opteert indiener voor een rechtstreekse aansluiting op de A270. Dit volgens een van de varianten voor de ontsluiting van Nuenen West gepresenteerd in de Mobiliteitswerkgroep.	
	Zie hiervoor. Een nieuwe aansluiting op de A270 valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. De wijzigingen van de Opwettenseweg passen in het lokale beleid en de regionale afstemming. De weg verdient de hoogste prioriteit, zoals vastgelegd in de beleidsmodules Fietsverkeer en Verkeersveiligheid.	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Bezwaar wordt gemaakt tegen het schrappen van de Opwettenseweg als doorgaande ontsluitingsroute voor autoverkeer naar Eindhoven.	
	Zie hiervoor.	Geen aanpassing. Wel is in/bij het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan de interne ontsluitingsstructuur



Gemeente Nuenen

		vastgelegd. Tevens is de juiste weergaven in het masterplan opgenomen.
	Bezwaar wordt gemaakt tegen het op voorhand toestaan van een hogere geluidsbeslasting dan 48 dB.	
	De hogere geluidgrenswaarden zijn toegestaan na een afweging van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Deze maatregelen zijn beschouwd in paragraaf 5.1 van de toelichting en het in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen akoestisch onderzoek. Op basis van deze uiteenzetting worden hogere waarden vastgesteld.	Geen aanpassing.
	Bij herijking van Nuenen-West wordt (op gebied van verkeer, luchtkwaliteit) onvoldoende rekening gehouden met negatieve effecten voor aanpalende bestaande woonwijken. Gebruikte verkeersintensiteiten kloppen ook niet (meer).	
	In het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hebben diverse onderzoeken naar de milieugevolgen en de planologische gevolgen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd. De belangrijkste resultaten van die onderzoeken zijn tevens samengevat in de toelichting van het bestemmingsplan. Door de onderzoeken bij het bestemmingsplan te voegen en samen te vatten in het bestemmingsplan zijn zij voor eenieder raadpleegbaar. Alle uitgevoerde onderzoeken voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en geven een adequaat beeld van de milieugevolgen van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de uiteindelijk gekozen ontsluitingsvariant in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan zijn, voor zover die ontsluitingsvariant daartoe aanleiding geeft, deze onderzoeken	Als gevolg van de in het plan gekozen ontsluitingsvariant zijn desbetreffende onderzoeken geactualiseerd.



Gemeente Nuenen

	geactualiseerd. Deze onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.	
--	--	--



4. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting bestemmingsplan
Aanpassing paragraaf 5.2 op werking wijzigingsbevoegdheid in archeologische dubbelbestemmingen. Aanpassing paragraaf 5.5 om stikstofberekening conform meest actuele methode uit te voeren.
Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan
Vervangen bestaande stikstofberekening door versie o.b.v. de meest recente inzichten. Vervangen bestaande bijlage 'Verzoek tot wijziging begrenzings Verordening ruimte' door meest recente versie.
Regels bestemmingsplan
Aanpassing artikelen 10 en 11: vervangen ondergrondse hoogspanningsleiding in bovengrondse hoogspanningsleiding. Alsmede diverse wijzigingen in regels m.b.t. de benodigde omgevingsvergunning in artikelen 10 en 11. Aanpassing artikel 16 t.b.v. borging uitvoering en instandhouding investering in het landschap.
Bijlagen bij de regels bestemmingsplan
Aanpassing bijlage 'Verzoek tot wijziging begrenzings Verordening ruimte'.



Verbeelding bestemmingsplan
Diverse aanpassingen in kavel- en bestemmingsgrenzen. Aanpassing milieuzone kattenpension.
Beleidsregels
Diverse aanpassingen in kavel- en bestemmingsgrenzen. Aanpassing milieuzone kattenpension.
Masterplan
Diverse aanpassingen in kavelgrenzen.
Toelichting exploitatieplan
Exploitatieplangebied is qua grondgebruik gewijzigd en aangepast (mede) als gevolg van ingediende zienswijzen door diverse particuliere grondeigenaren in dit exploitatieplangebied. Diverse aanpassingen in kavel- en bestemmingsgrenzen.
Exploitatieopzet exploitatieplan
Exploitatieplangebied is qua grondgebruik gewijzigd en aangepast (mede) als gevolg van ingediende zienswijzen door diverse particuliere grondeigenaren in dit exploitatieplangebied.



Berekening van de complexwaarde is in lijn gebracht met het vast te stellen exploitatieplan op de onderdelen planontwikkelingskosten, indexering (planontwikkelingskosten), sloop- en saneringskosten en planschade.

Compensatie groenvoorzieningen / natuur is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant inzake de verplichte compensatie voor het aantasten van de groen-blauwe mantel door te investeren in het Dommeldal. In het exploitatieplan is dit nader toegelicht onder paragraaf 1.4 van deel B van het exploitatieplan. In bijlage 4 behorende bij deel B van het exploitatieplan is de onderbouwing van de geraamde investering in het Dommeldal opgenomen.

Regels exploitatieplan

Bestemmingsplangebied is (met name aan de randen) gewijzigd en aangepast als gevolg van ingediende zienswijzen door diverse particuliere grondeigenaren in dit bestemmingsplangebied.

Exploitatieplangebied is eveneens gewijzigd en aangepast als gevolg van ingediende zienswijzen door diverse particuliere grondeigenaren in dit exploitatieplangebied.



5. Ambtshalve aanpassingen

Toelichting bestemmingsplan

Herstel van enkele kennelijke verschrijvingen.

Diverse ondergeschikte redactionele wijzigingen.

Invoegen nieuw beeldmateriaal.

Toevoeging verwijzing naar subparagraaf 5.2.3 in paragraaf 2.1.

Actualisatie hoofdstuk 3 o.b.v. nieuwste uitgangspunten voor de ontwikkeling en geactualiseerd masterplan.

Wijziging paragraaf 3.2.1 n.a.v. keuze voor definitieve ontsluiting Nuenen West.

Wijziging paragraaf 3.3.1 om duidelijk te maken welk deel van het totale woningbouwprogramma reeds gerealiseerd is.

Verwerken actueel beleid en actuele regelgeving van Rijk, provincie en gemeente in hoofdstuk 4.

Aanpassing paragraaf 5.1 n.a.v. keuze voor definitieve ontsluitingsvariant.



Aanpassing paragraaf 5.2 n.a.v. oplevering meest recente PvE's t.b.v. uitvoering archeologisch onderzoek.

Toevoeging verwijzing naar paragraaf 2.1 in subparagraaf 5.2.3 en aanvullen beschrijving cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten.

Aanpassing paragraaf 5.4 n.a.v. keuze voor definitieve ontsluitingsvariant.

Aanpassing paragraaf 5.5 om meest actuele onderzoeken naar flora en fauna te verwerken.

Aanvullen beschrijving gevolgen inwerkingtreding Omgevingswet en groepsrisicoverantwoording en toevoegen advies Veiligheidsregio in paragraaf 5.6.

Actualisatie paragraaf 5.8 door toevoegen/uitbreiding beschrijving van bedrijfsactiviteiten in en nabij plangebied.

Actualisatie paragraaf 5.9 o.b.v. wijzigingen in paragraaf 5.8 en milieuhinderonderzoek.

Actualisatie paragraaf 5.10 n.a.v. wijzigingen in vormvrije m.e.r.-beoordeling als gevolg van verwerken nieuwe onderzoeksresultaten.

Aanpassing hoofdstuk 6 a.g.v. aanpassingen in de regels.

Aanpassing hoofdstuk 8 a.g.v. tervisielegging ontwerpbestemmingsplan.



Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan

Vervangen bestaand masterplan door geactualiseerd masterplan.

Invoegen en hernoemen rapportage over kwaliteitsverbetering van het landschap.

Toevoegen GS-besluit tot wijzigingen structuren uit provinciale verordening.

Toevoegen onderzoek naar ontsluitingsstructuur Nuenen West.

Toevoegen stukken inzake regionale afstemming woningbouw.

Toevoegen akoestisch onderzoek n.a.v. keuze voor definitieve ontsluiting.

Toevoegen archeologiebeleid.

Toevoegen samenvatting reeds uitgevoerde archeologische onderzoeken.

Vervangen bestaand PvE t.b.v. archeologisch onderzoek door meest recente PvE's.

Toevoegen luchtkwaliteitsonderzoek n.a.v. keuze voor definitieve ontsluiting.

Toevoegen visie op ontwikkeling Dommelpark.



Toevoeging van de meeste actuele onderzoeken naar flora en fauna en bijbehorende documenten zoals een ontheffingsaanvraag.

Vervangen bestaand stikstofonderzoek door nieuw stikstofonderzoek.

Toevoegen advies Veiligheidsregio.

Actualiseren vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Toevoegen nota van zienswijzen

Regels bestemmingsplan

Herstel van enkele kennelijke verschrijvingen.

Diverse ondergeschikte redactionele wijzigingen en vernummeringen.

Aanpassing/toevoeging van diverse begripsbepalingen in artikel 1.

Toevoeging bedrijfsactiviteiten met bijbehorende bouw- en gebruiksregels in artikel 6.

Wijziging regels over de afstand tussen bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen en een hoofdgebouw in artikel 6.3.

Aanpassing maximaal toegestaan aantal woningen in artikel 7.2.2.



Opnemen bepaling over minimale afstand tussen nieuwe woningen en bestaande hoofdgebouwen in artikel 7.2.2.

Aanpassing faseringsregeling in artikel 8.2.1.

Aanpassing maximaal toegestaan aantal woningen in artikel 8.2.3.

Opnemen bepaling over minimale afstand tussen nieuwe woningen en bestaande hoofdgebouwen in artikel 8.2.3.

Aanpassing faseringsregeling in artikel 8.3.

Hernoemen bestemming 'Wonen – uit te werken' tot 'Woongebied – uit te werken' (artikel 9).

Aanpassing faseringsregeling in artikel 9.3.

Aanpassing faseringsregeling in artikel 9.4.

Aanpassing artikel 20 a.g.v. wijziging akoestisch onderzoek n.a.v. keuze voor definitieve ontsluiting.

Bijlagen bij de regels bestemmingsplan

Hernoemen bijlage 3 bij de regels n.a.v. actualisatie van het desbetreffende document.

Verbeelding bestemmingsplan

Wijzigingen n.a.v. aanpassing milieuzones.



Wijzigingen n.a.v. besluit over aanpassing structuren uit provinciale verordening.

Wijzigingen om diverse bedrijfsactiviteiten zoals benoemd in artikel 6 specifiek aan te duiden.

Toevoegingen aanduidingen cultuurhistorische waardevolle objecten en gemeentelijke monumenten.

Aanpassingen in contouren van bestaande bebouwing.

Aanpassing verkeersbestemming Bakertse landweg t.p.v. bouwveld D.

Aanpassing breedte verkeers- en groenbestemming t.p.v. basisschool.

Hernoemen bestemming 'Wonen – uit te werken' tot 'Woongebied – uit te werken'.

Beleidsregels

Herstel van enkele kennelijke verschrijvingen.

Diverse ondergeschikte redactionele wijzigingen.

Invoegen nieuw beeldmateriaal.

Wijzigen verwijzing naar regels bestemmingsplan als gevolg van vernummering aldaar.



Beleidsregel kwalitatief woningprogramma

Aanpassing aantal sociale woningen.

Toevoegingen n.a.v. aanpassing regels over fasering.

Beleidsregel kleinschalige andere functies

Wijzigingen n.a.v. aanpassing milieuzones.

Beleidsregel parkeren

Aanpassing sterk stedelijke zone in matig stedelijke zone.

Aanpassing parkeernormen en verwijzing naar CROW-publicatie 381.

Beleidsregel bedrijfsmilieuhinder

Wijzigingen n.a.v. aanpassing milieuzones.

Wijzigingen n.a.v. differentiatie tussen milieuzone bedrijventerrein en overige milieuzones.

Begrippenlijst

Wijziging begrippen n.a.v. wijzigingen in de (beleids)regels.

Masterplan Deel A

Aanpassing/toevoeging artikel 4.2.1 'Ruimtelijke dragers' met omschrijving Opwettensweg



Aanpassing/toevoeging artikel 4.4 'Ontsluiting' n.a.v. keuze voor definitieve ontsluitingsvariant

Diverse wijzigingen in kaartmateriaal.

Masterplan Deel B Beeldregiekader

Aanpassing/toevoeging artikel 1.1.2 'Ruimtelijke dragers' met omschrijving Opwettensweg. Plus toevoeging isometrische verbeelding

Aanpassing/toevoeging artikel 1.2.1 'Ruimtelijke dragers' met omschrijving Opwettensweg. Plus toevoeging doorsneden

Diverse wijzigingen in kaartmateriaal

Toelichting exploitatieplan

Woningbouwprogramma aangepast als gevolg van de Regiodeal Stedelijk Gebied Eindhoven:

- Aantal van 1.575 naar 1.615 woningen
- Aandeel sociale woningen van 23,3% (368 woningen) naar 25,3% (408 woningen)
- Aandeel vrije sector woningen van 67,2% (1.057 woningen) naar 65,4% (1.057 woningen)
- Aandeel vrije kavels van 9,5% (150 woningen) naar 9,3% (150 woningen)

Ruimtegebruik aangepast als gevolg van realisatie en uitwerkingen deelgebieden:

- Plangebied gewijzigd als gevolg van aangepaste grenzen bestemmingsplangebied (zie hoofdstuk 2 van deze notitie)
- Te handhaven elementen gewijzigd als gevolg van aangepaste grenzen exploitatieplangebied (zie hoofdstuk 2 van deze notitie)
- Parkeerhofjes opgenomen als (niet uitgeefbare) openbare ruimte
- Uitgeefbare oppervlakte school aangepast van 2.000 m² naar 2.054 m².



Exploitatieopzet exploitatieplan

Aanpassingen nominale ramingen kosten en opbrengsten naar actueel inzicht en prijspeil 1-1-2021:

- Waarde van de gronden en opstallen: van € 60,5 mln. naar € 68,4 mln. als gevolg van actueel inzicht, prijspeil en herziening taxatie inbrengwaarde.
- Kosten vrijmaken van rechten: van € 1,26 mln. naar € 0,82 mln., vanwege abusievelijk foutieve dubbeltelling in de raming van deze gerealiseerde en voorziene kosten; deze dubbeltelling is gecorrigeerd in het vast te stellen exploitatieplan.
- Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen: van € 3,22 mln. naar € 2,93 mln., vanwege nadere detaillering en uitwerking van deze voorziene werkzaamheden in het plangebied.
- Kosten onderzoeken: van € 1,88 mln. naar € 2,22 mln., vanwege extra benodigde en voorziene onderzoeken.
- Kosten bodemsanering en grondwerken: van € 4,83 mln. naar € 4,51 mln., vanwege nadere detaillering en uitwerking van deze voorziene werkzaamheden in het plangebied.
- Kosten aanleg voorzieningen in het gebied: van € 40,19 mln. naar € 41,42 mln., vanwege nadere detaillering en uitwerking van deze voorziene werkzaamheden in het plangebied.
- Kosten buiten het exploitatiegebied: van € 12,05 mln. naar € 12,63 mln., zie ook de toelichting in hoofdstuk 2 van deze notitie.
- Kosten van voorbereiding en toezicht, opstellen ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten: van € 12,23 mln. naar € 12,08 mln., omdat de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan 2018 opnieuw is ingevuld passend bij het vast te stellen exploitatieplan.
- Planschadekosten: van € 0,36 mln. naar € 0,39 mln. omdat het prijspeil herzien is naar 1-1-2021.
- Rentekosten (gerealiseerd): van € 5,4 mln. naar € 6,1 mln., omdat de investeringen in de exploitatieopzet na peildatum van het ontwerpexploitatieplan zijn toegenomen.
- Uitgifte van gronden: van € 173,4 mln. naar € 178,5 mln. als gevolg van veranderd ruimtegebruik en het herziene prijspeil van de uitgifteprijsen.
- De overige kostensoorten zijn ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan



Prijspeil geraamde kosten en opbrengsten van 1-1-2018 naar 1-1-2021

- Kostensoorten zijn ook qua prijspeil gewijzigd, maar deze wijzigingen zijn, indien er wijzigingen in de nominaal geraamde bedragen zijn, al opgenomen onder en bij de in paragraaf 1.1 genoemde ambtelijke wijzigingen.
- Uitgifte van gronden is ook qua prijspeil gewijzigd, maar deze wijzigingen zijn, indien er wijzigingen in de nominaal geraamde bedragen zijn, al opgenomen onder en bij de in paragraaf 1.1 genoemde ambtelijke wijzigingen.

Peildatum gerealiseerde kosten en opbrengsten van 1-1-2018 naar 1-1-2021

- Kosten van vrijmaken grond van Rechten – recht van opstal, overpad, erfdiensbaarheid enz., productierechten, erfpacht
- Kosten van sloop, verwijderen en verplaatsen
- Kosten onderzoeken
- Kosten bodemsanering en grondwerken
- Kosten aanleg voorzieningen in het gebied
- Kosten buiten het exploitatiegebied
- Kosten tijdelijk beheer (netto)
- Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten
- Uitgifte van gronden: verleende omgevingsvergunningen aangepast naar realiteit per 1-3-2021.

Fasering van gerealiseerde en geraamde kosten en opbrengsten

Regels exploitatieplan

Fasering: aangepast aan peildatum 1-1-2021 en verwachting van jaartallen behorende bij fase 1, 2 en 3



Gemeente Nuenen

Koppelingen in lijn gebracht met de koppelingen volgend uit de het bestemmingsplan Herijking Nuenen West, omdat de locatie-eisen in het ontwerpexploitatieplan onvoldoende flexibiliteit gaven voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied. Verwijzingen naar de Beleidsregel Kwalitatief woningprogramma toegevoegd.

Sociale woningbouw: aantallen (per fase) aangepast en maximale huur- en koopprijzen aangepast naar peildatum 1-1-2021. Daarnaast is een eis van zelfbewoningsplicht voor de sociale koopwoningen toegevoegd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan.

Particulier opdrachtgeverschap: de verwijzing naar de algemeneverkoopvoorwaarden van de gemeente Nuenen is vervangen door de omschrijving waaraan de opstalontwikkeling en realisatie op de kavels voor particulier opdrachtgeverschap aan moeten voldoen, zodat gegarandeerd is dat het ook particulier opdrachtgeverschap is en geen projectmatige woningbouw op deze kavels wordt gerealiseerd.

Aan: Gemeente Nuenen
Van: Mr. ing. J. de Vries RT
Datum: 29 januari 2021
Onderwerp: Reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op de inbrengwaardetaxatie Nuenen-West

Inleiding

De gemeente is voornemens een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de woningbouwontwikkeling Nuenen-West. Daartoe heeft u ons opdracht verstrekt om een inbrengwaardetaxatie op te stellen. Deze was nodig in verband met de verplichting om bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Op 27 december 2018 hebben wij het inbrengwaarderapport "Taxatierapport Nuenen-West" afgerond en aan u toegezonden. Het bestemmingsplan heeft u in ontwerp ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan is vergezeld van een ontwerp-exploitatieplan, waarbij de inbrengwaardetaxatie als bijlage is opgenomen. Gedurende de terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend. Ook op het exploitatieplan, en de daarbij behorende inbrengwaardetaxatie, konden zienswijzen worden ingediend.

Op het exploitatieplan en de inbrengwaardetaxatie zijn 9 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er nog een aantal zienswijzen ingediend, die alleen betrekking hebben op het bestemmingsplan. U heeft mij verzocht om een notitie op te stellen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen die zien op de inbrengwaardetaxatie.

Wij ontvingen de geanonimiseerde zienswijzen. Het gaat om zienswijzen 14, 50, 51 en 55. In deze notitie zullen wij kort ingaan op de inhoud van de zienswijzen, waarna wij daarop een reactie geven. Daarbij gaan wij voornamelijk uit van de taxatie zoals wij deze per eind december 2018 aan u toestuurd. Als blijkt dat de taxatie moet worden aangepast naar aanleiding van de zienswijzen, zullen wij hiervan een duiding geven.

Daarnaast zullen wij het taxatierapport herijken ten aanzien van de peildatum en eventuele gewijzigde inzichten.

U heeft ons de zienswijzen geanonimiseerd toegezonden. In de meeste gevallen echter wordt in de zienswijze een relatie gelegd met de ligging van de gronden (ten noorden van de Europalaan, bijzondere geschiktheid in verband met de ligging aan de Europalaan en de Opwettenseweg, als onderdeel van een woonperceel). Op basis van de inhoud van de zienswijze hebben wij daarom gekeken naar de locatie van de gronden en onze reactie daarop gebaseerd.

Reactie op de zienswijzen

Onze reactie hebben wij hieronder opgenomen, waarbij wij verwijzen naar het nummer van de zienswijze en kort de inhoud van de zienswijze aangeven. Daarbij gaan wij alleen in op de aspecten die betrekking hebben op de inbrengwaardetaxatie.

Zienswijze 14

De indieners vragen zij zich af hoe in de inbrengwaardetaxatie kan worden uitgegaan van bedragen van € 70,-- en € 270,-- per m².

Reactie:

Op basis van vergelijkingstransacties en de residuele grondwaardeberekening uit de inbrengwaardetaxatie blijkt een "basis"-marktprijs tussen de € 80,-- en € 90,--/m². In verband met de lange looptijd van het bestemmingsplan (tot en met 2035) zijn wij van mening dat er een differentiatie moet zijn tussen de gronden die direct "aan snee" zijn en gronden die pas aan het einde van de planperiode "aan snee" komen. Voor de gronden die later aan snee komen, betekent het ook meer onzekerheid over de aard van de ontwikkeling, de kosten en opbrengsten. Daarom is voor fase 1 een marktwaarde bepaald van € 85,--/m². Voor fase 2, waarvan de gemeente nu uitgaat van een ontwikkeling vanaf 2025 tot en met 2029, houden we rekening met een risico-aftrek van 7%. Voor gronden in fase 3, welke vanaf 2029 tot en met 2035 wordt voorzien, houden we rekening met een risico-aftrek van 12%. Wij merken daarbij op dat in het exploitatieplan de verschillende fasen aan elkaar gekoppeld zijn: eerst moet fase 1 worden afgerond, dan pas mag worden gestart met fase 2. Ditzelfde geldt ook voor fase 2 en 3. Daarnaast merken wij op dat voor fase 3 een uit te werken bestemming geldt, waarvoor nog een uitwerkingsplan in procedure moet worden gebracht.

In het exploitatiegebied zijn daarnaast gronden opgenomen die reeds bouwrijp zijn. In paragraaf 6.3 van de inbrengwaardetaxatie hebben wij uitgelegd hoe wij deze gronden hebben gewaardeerd. Deze gronden hebben, nu ze bouwrijp zijn, een hogere marktwaarde dan de niet-bouwrijpe gronden. Daarom hebben wij voor deze gronden een gedifferentieerde marktwaarde opgenomen. Deze marktwaarde is gebaseerd op de gemiddelde uitgifteprijs voor de te realiseren woningen minus de toe te rekenen kosten van bouw- en woonrijp maken. Wij verwijzen daarbij naar paragraaf 6.3 van de inbrengwaardetaxatie.

Conclusie:

De zienswijze kan in onze ogen niet leiden tot een aanpassing van de inbrengwaardetaxatie.

Zienswijze 50

De gronden van de indieners van deze zienswijze liggen in fase 3. De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de ontwikkeling van de woningbouw sneller gaat dan in het bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen. Zij achten het uitgangspunt van het totale plan over een periode van 20 jaar niet reëel. Daarnaast zijn de indieners van deze zienswijze van mening dat hun grond een bijzondere geschiktheid heeft als voorstrook. De gronden liggen aan de parallelweg van de Europalaan. De genoemde referentietransacties zijn volgens de indieners van de zienswijze niet vergelijkbaar, omdat het plan in Nuenen een hoge woningdichtheid heeft ten opzichte van de plannen waarin de referenties zijn gevonden. Dit zou moeten resulteren in een hogere marktwaarde. Daarbij komt ook de ligging van de gronden aan de Europalaan, de as naar Eindhoven, winkelcentrum Woensel, ziekenhuis en station. Daarnaast stellen de indieners van de zienswijze dat er eerder voor een bedrag van € 103,--/m² een nagenoeg afgeronde koopovereenkomst lag. Uiteindelijk heeft de koop geen doorgang gevonden, redenen waarom worden niet gegeven.

Als laatste zijn de indieners van de zienswijze van mening dat het plan teveel open eindjes heeft. De gronden liggen op een toplocatie, waarbij de marktwaarde veel te laag is. Zij zijn van mening dat de gronden moeten worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur.

Reactie:

Op basis van behoefte, uitgiftetempo en regionale afspraken gaat de gemeente uit van een lange planperiode. Voor deze lange planperiode wordt zelfs een uitzondering gemaakt voor de bestemmingsplanperiode. Voor het bepalen van de inbrengwaarde hanteren wij het uitgangspunt van de gemeente ten aanzien van de planning. Zeker gezien het grote aantal woningen en de uitgiftesnelheid, achten wij een dergelijk planperiode niet onredelijk. Als echter blijkt dat de planontwikkeling sneller gaat dan in het bestemmingsplan en exploitatieplan is weergegeven, kan dit gevolgen hebben voor de hoogte van de inbrengwaarde. Het ligt op dat moment voor de hand om in een herziening van het exploitatieplan te bezien of ook de inbrengwaarde moet worden herzien. Op dit moment echter, hanteren wij het uitgangspunt dat blijkt uit het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Voor wat betreft de opmerking over de voorstrook, kunnen wij als volgt reageren. Een voorstrook is een strook gelegen aan bestaande infrastructuur, die ook in het nieuwe plan in stand blijft. De strook zou dan met minder kosten in ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Nuenen-West en ligt daar middenin. Binnen het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen –

uit te werken". Het perceel is ook opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, aangezien het perceel een ruimtelijke en functionele samenhang heeft met de omliggende in ontwikkeling te brengen gronden. Daardoor zal het perceel onderhevig zijn aan het kostenverhaal zodra het bestemmingsplan en exploitatieplan in werking zijn getreden.

De eigenaar wordt derhalve geconfronteerd met gemeentelijk kostenverhaal. De kosten worden naar rato verrekend met de grondeigenaar.

Voor invoering van de Wro konden voorstrook-percelen zich onttrekken aan het kostenverhaal omdat geen baatbelasting kon worden geheven voor een perceel dat gelegen was aan een bestaande weg waarin riolering en andere nutsvoorzieningen waren gelegen. Omdat het kostenverhaal hier zo goed als nihil was, ontstaat in deze benadering een hogere voorstrookwaarde. Sinds de invoering van de Wro is er een wettelijke plicht tot kostenverhaal en worden dergelijke percelen dus betrokken in het afdwingbare kostenverhaal. Het staat daarmee vast dat de koper van de voorstrook wordt geconfronteerd met gemeentelijk kostenverhaal, althans de redelijk handelend koper zal hier rekening mee houden.

Doordat de eigenaar van een voorstrook en een eigenaar van een perceel dat niet als voorstrook wordt aangemerkt dezelfde kosten moeten betalen, is er op dat punt geen voordeel meer voor de eigenaar met de voorstrook; hij betaalt in verhouding evenveel als andere eigenaren in het plangebied. Dit resulteert erin dat er op basis van kostenverhaal geen reden meer is om voor een perceel aan een bestaande (en te handhaven) weg een hogere marktwaarde toe te kennen. Immers, de nieuwe eigenaar wordt net zoals andere eigenaren in het gebied geconfronteerd met dezelfde vergoeding voor de gemeentelijke kosten.

Overigens merken wij daarbij op dat slechts een deel van de gronden aan de Europalaan liggen, maar dat het overgrote deel van de gronden middenin fase 3 van het plangebied liggen en dus alleen kunnen worden ontwikkeld als één geheel met de rest van fase 3.

Bij elke referentietransactie moet worden gezien in hoeverre de locatie vergelijkbaar is met de te taxeren locatie. Daarbij gaat het niet alleen om woningdichtheden, maar ook om aan te leggen voorzieningen, infrastructuur, plankosten etc. De plannen waar referenties zijn gevonden zijn niet één op één vergelijkbaar. De woningdichtheid is lager, maar ook de kosten om de gronden in ontwikkeling te brengen zijn lager. Daarom is ook gekeken naar transacties die hebben plaatsgevonden in het plangebied Nuenen-West zelf. Wij merken daarbij op dat er recentelijk een perceel is verkocht in fase 2; voor dit perceel is een koopsom betaald van € 80,-/m², wat overeenkomt met de getaxeerde marktwaarde voor fase 2.

De aangehaalde (niet geëffectueerde) koopovereenkomst dateert van 13 juli 2007. Alleen al het feit dat de koopovereenkomst niet is geëffectueerd stemt ons tot nadenken. Daarnaast is

de koopovereenkomst gesloten in 2007, inmiddels meer dan 12 jaar, geleden. Ook daarom kunnen wij aan deze koopovereenkomst weinig waarde hechten. Daarnaast zien wij dat er in de koopovereenkomst nog een ontbindende voorwaarde staat. De koopovereenkomst kon alleen worden geëffectueerd als het voorkeursrecht door de gemeente zou zijn doorgehaald. Dat impliceert voor ons dat er een afspraak over kostenverhaal en ontwikkeling met de gemeente nog moest worden gemaakt. De ontwikkelaar had het daarom zelf in de hand om te bepalen hoe ver hij wenste te gaan bij de afspraken met de gemeente. Bij een hoge koopsom, was de speelruimte richting gemeente wellicht te beperkt. Wat daar ook is gebeurd, wij kunnen geen waarde hechten aan een niet geëffectueerde koopovereenkomst van 12 jaar oud.

Bij een planontwikkeling zullen er altijd "open eindjes" liggen. Daarop heeft de wetgever bij het opstellen van de regels omtrent grondexploitatie rekening mee gehouden. Immers, in de Wro is voorzien in een jaarlijkse herzieningsplicht (artikel 6.15 Wro). Als blijkt dat er andere uitgangspunten worden gehanteerd of de situatie wijzigt, kan het exploitatieplan (en eventueel ook de inbrengwaardetaxatie) worden herzien.

Als laatste maken de indieners van de zienswijze een opmerking over het opstellen van een taxatie door een onafhankelijke taxateur. De gemeente Nuenen heeft ons gevraagd om een inbrengwaardetaxatie te verrichten. Dat doen wij als onafhankelijk taxateur; wij hebben geen banden met de gemeente Nuenen en zijn ook niet betrokken bij de ontwikkeling van de woningen in Nuenen-West. De aard van een inbrengwaardetaxatie brengt met zich mee dat wij ons vergewissen van alle openbare kennis van de percelen en de percelen opnemen vanaf de openbare weg. Een perceelsgewijze opname, waarbij elk bedrijf/perceel met de eigenaar wordt bezocht, past niet in de aard van de inbrengwaardetaxatie.

Conclusie:

De zienswijze kan in onze ogen niet leiden tot een aanpassing van de inbrengwaardetaxatie.

Zienswijze 51

De indiener van de zienswijze heeft dit niet alleen gedaan op persoonlijke titel, maar ook in de hoedanigheid van eigenaar van het op de percelen gevestigde bedrijf. De zienswijze van de privépersoon gelden onverkort ook als zienswijze van het bedrijf.

Voor wat betreft het exploitatieplan (en de daarbij behorende inbrengwaardetaxatie) zijn volgens vaste jurisprudentie alleen eigenaren en zakelijk gerechtigden als belanghebbende aan te merken. Het bedrijf is geen eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied. Het bedrijf kan wellicht wel in de bestemmingsplanprocedure als belanghebbende worden aangemerkt, maar niet bij het exploitatieplan of de inbrengwaardetaxatie. De opmerking dat ook het bedrijf zijn zienswijze indient, laten we dan ook buiten beschouwing.

Reactie:

Inhoudelijk acht de indiener van de zienswijze de inbrengwaarde van € 70,--/m² te laag. Er is (nog) geen tegenrapport overlegd. De indiener van de zienswijze maakt melding van een aanbod van enkele jaren geleden van € 103,--/m². Hij kan dat bod niet rijmen met de nu voorliggende € 70,--/m². De indiener van de zienswijzen is van mening dat de ontwikkeling van de woningbouw sneller gaat dan in het bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen. Hij acht het uitgangspunt van het totale plan over een periode van 20 jaar niet reëel.

Het is ons onbekend onder welke voorwaarden een dergelijk bod is gedaan, wanneer dit is gedaan en in hoeverre partijen overeenstemming hebben bereikt. Zoals wij ook reeds bij zienswijze 50 vermeldden, kunnen wij geen waarde hechten aan een aanbod dat niet is geëffectueerd in een koopovereenkomst en een juridische levering.

Ook ten aanzien van de planperiode verwijzen wij naar hetgeen wij hierover bij zienswijze 50 opmerkten. Als blijkt dat de planontwikkeling sneller gaat dan in het bestemmingsplan en exploitatieplan is weergegeven, kan dit gevolgen hebben voor de hoogte van de inbrengwaarde. Het ligt op dat moment voor de hand om in een herziening van het exploitatieplan te bezien of ook de inbrengwaarde moet worden herzien. Op dit moment echter, hanteren wij het uitgangspunt dat blijkt uit het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Conclusie:

De zienswijze kan in onze ogen niet leiden tot een aanpassing van de inbrengwaardetaxatie.

Zienswijze 55

Indiener is van mening dat het perceel onvoldoende is bezocht, aangezien dit vanaf de openbare weg heeft plaatsgevonden. Daarnaast verwijst indiener naar een taxatierapport die hij zelf heeft laten opstellen, waarin rekening wordt gehouden met een voorstrook. Indiener vraagt of de gemeente het inbrengwaarderapport in lijn wil brengen met deze taxatie. Daarnaast verzoekt indiener om rekening te houden met een voorstrook.

Reactie:

Het overlegde taxatierapport gaat uit van de waardering van de gronden op basis van 40b Ontheeningswet, alhoewel op de voorpagina staat dat sprake is van een taxatie van de schadeloosstelling op grond van de Ontheeningswet. Daarbij heeft de taxateur dezelfde vergelijkingstransacties gevonden die ook in het inbrengwaarderapport zijn meegewogen om tot een waarde op grond van artikel 40b tot en met f Ontheeningswet te komen. Hij kan zich vinden in de ruwe bouwgrondprijs/complexprijs die in het inbrengwaarderapport is opgenomen.

Voor wat betreft de voorstrook, een strook met een oppervlakte van 1.680 m² volgens opgave van indiener/taxateur van indiener, wordt de redenatie niet gevolgd. Het klopt dat de gronden voor een klein deel aan de openbare weg (Boord) liggen. Deze gronden worden echter conform het exploitatieplan gelijkelijk belast met een exploitatiebijdrage zoals ook de gronden die niet aan de openbare weg liggen. De redenatie dat er minder kosten worden toegerekend (zie pagina 15 van 23 uit het overlegde rapport) is derhalve niet juist. Daarbij wordt een uitspraak aangehaald over voorstroken in een situatie van onteigening, waarbij geen sprake was van een exploitatieplan en verplicht kostenverhaal. Deze uitspraak is derhalve hier niet één op één van toepassing. In het geval waarop de uitspraak van toepassing is, is er geen sprake van wettelijk kostenverhaal via een exploitatieplan, waardoor de kosten meer bepaald worden aan de hand van de feitelijke kosten van het bouwrijp maken.

Conclusie:

De zienswijze kan in onze ogen niet leiden tot een aanpassing van de inbrengwaardetaxatie.

Eindconclusie

Op basis van het verhandelde in de hiervoor genoemde zienswijzen komen wij tot de conclusie dat deze niet leiden tot aanpassing van het inbrengwaarderapport. Inmiddels is er door tijdsverloop sprake van een herijking van het inbrengwaarderapport.



Gemeente Nuenen

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie De Lorijn raadgevers o.g. 'Reactie naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op de inbrengwaarde Nuenen-West' van 29 januari 2021