



## **Nota van zienswijzen**

# **Structuurvisie Nederwetten**

Corsanummer : 2014.21273

Behoort bij het besluit van de raad van 5 februari 2015  
tot vaststelling van de Structuurvisie Nederwetten

## Nota van zienswijzen

## Structuurvisie Nederwetten

### Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Vaststelling structuurvisie	3
3. Zienswijzen	3

Bijlage 1	Kaart potentiële bouwlocaties Nederwetten
Bijlage 2	Matrix potentiële bouwlocaties Nederwetten
Bijlage 3	Erfgoedadvies provincie Noord-Brabant
Bijlage 4	Quicksan cultuurhistorie bolle akker Nederwetten
Bijlage 5	Uitwerking locatie Zuid-West
Bijlage 6	Uitwerking initiatief Bloemhoeve 22

## 1. Inleiding

Tijdens de voorbereidende fase, die vooraf ging aan de inspraakprocedure, is regelmatig overleg gevoerd met de dorpsraad en hebben gesprekken plaatsgevonden met diverse belanghebbenden en organisaties, die een bepalende rol (kunnen) spelen in relatie tot de toekomst van het dorp.

Op 19 november 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden waarin het concept van de ontwerp structuurvisie is gepresenteerd. Na de presentatie hebben inwoners in groepjes onder begeleiding verder gediscussieerd. De conclusies hiervan zijn plenair teruggekoppeld en meegewogen in de voorbereiding van ontwerp structuurvisie.

Op 17 december 2013 heeft het college besloten de inspraakprocedure op te starten voor de ontwerp structuurvisie Nederwetten. In het kader van de inspraakprocedure is het volgende gebeurd:

- kennisgeving start inspraak aan de dorpsraad, de omliggende gemeenten, provincie, rijk en waterschap;
- publicatie Rond de Linde d.d. 23 januari 2014 kennisgeving start inspraak en uitnodiging informatieavond op 18 februari 2014;
- de ontwerp structuurvisie Nederwetten heeft van 24 januari 2014 tot en met 6 maart 2014 ter inzage gelegen. Daarnaast is de ontwerpstructuurvisie gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);
- op 6 februari 2014 is een herhaalde kennisgeving van de inloopavond van 18 februari in Rond de Linde geplaatst. Daarnaast zijn flyers onder de jongeren in Nederwetten verspreid en zijn oproepen in de Nuenense Krant geplaatst;
- op 18 februari 2014 is een inloopavond georganiseerd in Nederwetten;
- het college heeft van 7 partijen zienswijzen ontvangen;
- alle insprekers zijn in de gelegenheid gesteld de zienswijzen mondeling toe te lichten.

## 2. Vaststelling structuurvisie

Deze 'Nota van zienswijzen' maakt deel uit van het besluit tot vaststelling van de Structuurvisie Nederwetten. Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten de structuurvisie **gewijzigd** vast te stellen. In deze nota zijn ook nog enkele, zogenoemde 'ambtshalve aanpassingen' aangegeven.

De indieners van een zienswijze ontvangen een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit. Tegen een vaststellingsbesluit van de structuurvisie staat geen mogelijkheid open van bezwaar of beroep.

## 3. Zienswijzen

Het college heeft een ieder van 24 januari 2014 tot en met 6 maart 2014 de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Nuenen met betrekking tot de ontwerpstructuurvisie Nederwetten 2014. Gedurende de termijn van terinzagelegging is van deze mogelijkheid een schriftelijke zienswijze in te dienen gebruik gemaakt door de volgende personen / instanties:

Zienswijze 1: -----

Zienswijze 2: -----

Zienswijze 3: -----

Zienswijze 4: -----

Zienswijze 5: -----

Zienswijze 6: -----

Zienswijze 7: -----

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen.

### **Ontvankelijkheid**

De schriftelijke zienswijzen 1, 2, 3, 5 en 6 zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingebracht en daarmee in zoverre ontvankelijk.

De schriftelijke zienswijzen 4 en 7 zijn na de termijn van terinzagelegging ingebracht en daarmee in zoverre niet ontvankelijk. Hoewel zienswijzen 4 en 7 formeel niet ontvankelijk zijn, wordt er in deze inspraaknota toch inhoudelijk op ingegaan. De inspraakverordening van de gemeente Nuenen biedt daar ruimte toe.

### **Hoorzittingen**

Alle insprekers zijn uitgenodigd hun zienswijze mondeling op 20 augustus 2014 toe te lichten. Alle insprekers, met uitzondering die van zienswijze 7, hebben hier gebruik van gemaakt.

### **Behandeling zienswijzen**

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in onderstaande tabellen.

Om een zo overzichtelijk mogelijke beantwoording van de zienswijzen te genereren is gekozen voor deze systematische opzet:

- Bij de beantwoording is gebruik gemaakt van het onverkorte origineel van de zienswijze.
- In de tabel is eerst een korte samenvatting van de zienswijze(n) opgenomen.
- In het volgende deel van de tabel is een reactie van het college geformuleerd.
- Tot slot wordt een voorstel gedaan, per afzonderlijke zienswijze om de structuurvisie al dan niet naar aanleiding van de zienswijze te wijzigen.

### **Ambtshalve aanpassingen**

In deze nota zijn ook nog enkele, zogenoemde 'ambtshalve aanpassingen' aangegeven.

### **Behandeling zienswijzen**

<b>Zienswijzen</b>	<b>Beantwoording door college</b>	<b>Voorstel wijziging in structuurvisie Nederlanden 2014</b>
<b>Zienswijze 1</b>		
<b>A. Structurele bouwcapaciteit</b> Er bestaat twijfel of inbreidingen voor voldoende aanwas zorgen om de leefbaarheid van Nederlanden te garanderen. Daarom wil de dorpsraad graag een expliciete uitspraak in de structuurvisie dat wanneer het niet mogelijk blijkt minimaal 10 nieuwe woningen per jaar te realiseren door inbreiding, uitbreiding naar bijvoorbeeld op de Bolle Akker noodzakelijk zal zijn. De dorpsraad is van mening dat vanaf twee jaar na vaststelling van de structuurvisie jaarlijks bekeken moeten worden of voldoende contingent door inbrei-	De structuurvisie doet onderzoek naar de mogelijke woningbouwcapaciteit in Nederlanden, ten einde te weten of de groeiambitie, zoals uitgesproken door de raad 2005, in ruimtelijke zin gehaald kan worden, zonder dat daar een realisatietermijn aan wordt verbonden. Aan deze groeiambitie ligt geen marktonderzoek ten grondslag. Hoewel het om die reden niet zeker is dat de groeiambitie realistisch is en of deze ambitie door de markt opgepakt wordt, is het college wel van mening dat onderzoek naar potentiële locaties, die de groeiambitie in	In de structuurvisie wordt zowel een kaart als een matrix opgenomen met potentiële bouwlocaties.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p>ding gerealiseerd is.</p> <p>De dorpsraad vindt het onvoldoende als alleen eigen initiatief wordt ondersteund. Hiermee wordt uitbereiding van het aantal woningen te veel afhankelijk van individuele activiteiten en zal er tevens geen aanwas plaatsvinden vanuit andere gemeente.;</p> <p>De dorpsraad vraagt de gemeente een uitspraak te doen over het beschikbaar komen van locaties voor grotere projecten, inclusief de termijn waarop deze beschikbaar zijn.</p>	<p>ruimtelijke zin uitvoerbaar maken, in het belang is van het in stand houden / verbeteren van de leefbaarheid. Tegelijkertijd is het vanwege het ontbreken van marktonderzoek (het gaat 'slechts' om een ambitie) niet reëel om een harde bouwstroom van 10 woningen per jaar af te spreken. De realisatie is onder meer afhankelijk van de markt en de geschiktheid/aantrekkelijkheid van potentiële bouwlocaties. In de kaart (bijlage 1) en de matrix (bijlage 2) is aangegeven welke potentiële bouwlocaties in Nederwetten, onder voorbehoud van een diepgaander ruimtelijke onderbouwing, ruimtelijk in aanmerking kunnen komen voor een woningbouwontwikkeling. De locaties staan op volgorde van de termijn waarbinnen de locaties naar verwachting planologisch gerealiseerd kunnen worden. Deze verwachting is een globale indicatie.</p> <p>Naast verschillende kansrijke locaties is er tegelijkertijd kans op kleinschalige inbreidingen. Deze kleinschalige inbreidingen werken kwantitatief aanvullend en de kleinschaligheid bevordert kwalitatief maatwerk dat nodig is om een gevarieerd programma te realiseren, dat goed aansluit op de Nederwettense behoefte.</p> <p>Kleinschalige ontwikkelingen sluiten naar verwachting aan op de beperkte lokale woningbehoefte. Dergelijke ontwikkelingen kunnen een aantrekkende/wervende werking hebben op woningzoekenden van buiten de lokale markt.</p>	

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederlanden 2014
	<p>De interactie met bewoners en belangstellenden heeft de afgelopen periode tot nieuwe initiatieven geleid: voormalige ruimte voor ruimte kavels Hoekstraat, herontwikkeling 3 vrije kavels Esrand, en een verdichting van het perceel Bloemhoeve 22. Daarnaast is de locatie rondom de garage aan de Hoekstraat opnieuw door initiatiefnemers bekeken.</p> <p>In die zin is de kaderstellende en ondersteunende rol van de gemeente voldoende om initiatieven te laten ontstaan. Het is aan de marktpartijen en bewoners onderling om tot uitvoering over te gaan.</p>	
<p><b>B. Kwalitatief woningbouwprogramma</b></p> <p>Het is noodzakelijk om een gevarieerd aanbod van woningen te realiseren: voor alle leeftijden en in alle prijsklassen.</p> <p>Er dient aandacht te zijn voor doorstromers vanuit de starterwoningen uit de wijk Esrand.</p> <p>Bij de bouw van nieuwe woningen dient expliciet aandacht te zijn voor het beschikbaar komen van huurwoningen in diverse prijsklassen.</p>	<p>In haar kaderstellende rol zal de gemeente sturen op een gevarieerd woningbouwprogramma, dat is afgestemd op de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 en het coalitieprogramma 2014-2018.</p> <p>De gemeente streeft naar een aandeel van 30% sociale woningbouw en is in overleg met partijen om dat waar te maken. Het percentage per locatie is afhankelijk van de omvang van het programma en de onderhandeling met betrokken partijen.</p> <p>Daarnaast heeft de gemeente ondersteunende rol bij de begeleiding van bestemmingsplanprocedures.</p>	Geen
<p><b>C. Stimuleren inbreidingsinitiatieven, met rol voor gemeente</b></p> <p>De dorpsraad ondersteunt inbreidingsinitiatieven boven uit-</p>	<p>Van de kaderstellende rol door de gemeente gaat een stimulerende werking uit. Inmiddels hebben al verschillende eigenaren contact met de gemeen-</p>	Geen

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederlanden 2014
breidingen, en zou in de structuurvisie expliciet genoemd willen zien dat de gemeente expliciet steun gaat verlenen aan het realiseren van inbreidingsalternatieven.	te opgenomen om initiatieven voor te leggen. Het is aan de marktpartijen en bewoners onderling om tot uitvoering over te gaan.	
<p><b>D. Bolle akker</b> Indien gebouwd wordt op de Bolle Akker, dan ondersteunt de dorpsraad alleen bebouwing hier indien dit gelijktijdig plaatsvindt met andere inbreidingsinitiatieven. De dorpsraad ondersteunt dus geen plannen voor bebouwing van de Bolle Akker als enige initiatief.</p>	<p>Na 2,5 jaar na vaststelling van de structuurvisie wordt geëvalueerd of er zicht is op voldoende harde bestemmingsplancapaciteit om zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar woningen. In de ontwerpstructuurvisie is aangegeven dat, indien niet in voldoende mate tegemoet kan worden gekomen aan de vraag, de gemeente in dat geval een onderzoek ondersteunt naar de ruimtelijke mogelijkheden van de bolle akker. Naar aanleiding van de zienswijzen 1 en 2 heeft het college de provincie gevraagd om de provinciale feiten en ambtelijke waardering over de bolle akker aan te geven. En ook de te verwachten reactie bij een eventuele bestemmingsplanprocedure voor stedenbouw op de bolle akker. Het antwoord is gegeven in het Erfgoedadvies dat in bijlage 3 is opgenomen.</p> <p>Daarnaast heeft het college op advies van de provincie opdracht gegeven aan de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (Odzob) om een Quickscan (bijlage 4) naar de cultuurhistorische waarde van de bolle akker op te stellen.</p> <p>Uit zowel het Erfgoedadvies van de provincie als de Quickscan van de Odzob blijkt de cultuurhistorische waarde van de bolle akker. Om die</p>	<p>Het Erfgoedadvies van de provincie en de Quickscan van de Odzob worden als bijlagen in de structuurvisie opgenomen.</p> <p>In de structuurvisie wordt opgenomen dat op grond van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, de Verordening ruimte, het provinciale Erfgoedadvies en de Quickscan van de Odzob stedenbouw op de bolle akker wordt uitgesloten.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
	reden is de gemeente van mening dat verder onderzoek naar eventuele bouw mogelijkheden op de bolle akker niet wenselijk is.	
<p><b>E. Ontwikkelvormen</b> Om woningen te realiseren is het van belang om combinaties van aanpak vorm te geven: bouwen van woning in eigen beheer, bouw via een projectontwikkelaar en ondersteunen van particulier initiatief;</p>	Naar verwachting zullen, afhankelijk van de aard van de locatie en betrokken partijen, verschillende ontwikkelvormen ontstaan. Het college ondersteunt particulier initiatief. Dit komt onder meer tot uiting door in de structuurvisie ruimte te bieden aan verdichting op particuliere percelen. Het college neemt geen risicodragende rol op zich.	Geen
<p><b>F. Inspraak / communicatie</b> <i>Inspraak</i> Tijdens het overleg van de afgelopen periode is er naar de mening van de dorpsraad onvoldoende aandacht geweest voor de opvattingen die er in het dorp leven. Weliswaar zijn er een tweetal bijeenkomsten georganiseerd, maar de dorpsraad heeft de indruk dat de inwoners van het dorp deze onvoldoende inzicht hebben gegeven in de mogelijkheden, kansen en bedreigingen van de verschillende keuzemogelijkheden. Veelal is gesproken vanuit individuele inzichten en belangen. Een totaalbeeld is voor de Nederwettenaren niet inzichtelijk. Gezien de complexiteit van het realiseren van de structuurvisie zijn wij van mening dat de gemeente hierover meer transparant en voor iedereen begrijpelijk dient te communiceren.</p> <p><i>Draagvlak</i> Wij maken ons als dorpsraad ernstig zorgen over de realisme van de planvorming die de gemeente voorstaat. Daarnaast</p>	<p>De structuurvisie heeft als doel fysieke ruimte te bieden aan woningbouw. In planologische procedures zal de gemeente de individuele belangen afwegen ten opzichte van het algemeen belang.</p> <p>In voorbereidende fase zijn meerdere bijeenkomsten geweest tussen gemeente, dorpsraad, belanghebbenden en bewoners. In structuurvisie worden keuzes voorgesteld waarin veel bewoners zich kunnen vinden. Tegelijkertijd zijn er ook andere meningen., wellicht ingegeven door tegenstrijdige belangen. Het college is van mening dat zij met de voorliggende structuurvisie een duidelijke visie neerlegt over hoe en waar in Nederwetten woningbouw kan worden gerealiseerd en wat de rol van de gemeente daarin is.</p> <p>Om het draagvlak binnen Nederwetten te behouden of vergroten is het van belang ook</p>	Geen



Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p>voorzien wij ook weerstand in het dorp, mede doordat er vooral gestuurd is op individuele belangen, die niet altijd overeenkomen met het algemeen belang van het dorp: voldoende woningen voor een gevarieerde doelgroep.</p> <p><i>Vervolgoverleg</i> Graag zouden wij zien dat er actief en tijdig overleg plaats vindt vanuit de gemeente Nuenen met de inwoners van Nederwetten, zodat de inwoners ook daadwerkelijk en realistisch inhoud kunnen geven aan burgerparticipatie inzake dit belangrijke onderwerp. De dorpsraad is uiteraard bereid om mede inhoud te geven aan dit overleg.</p>	<p>na de vaststelling met de bewoners te communiceren: over de op te stellen beleidskaders en de evaluatie van de voortgang in bouwcapaciteit.</p> <p>Het betrekken van burgers en dorpsraden bij de beleidsvorming en de beleidsuitvoering vindt het college van groot belang.</p>	
<b>Zienswijze 2</b>		
<p><b>G. Belang van de inspreker</b> De inspreker geeft aan dat het duidelijk is dat zij een eigen belang hebben met betrekking tot hun grondpositie op de locatie ingesloten tussen de Bloemhoeve - Nieuw Ervenestraat - Eikelkampen - Hoekstraat en de aanwezige afspraken daaromtrent. De inspreker geeft aan dat zij naar hun mening in nauwe onderlinge afstemming en op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente Nuenen de gronden verworven hebben.</p>	<p>Hoewel het belang van de inspreker voor de gemeente duidelijk is, is de gemeente onder verwijzing naar de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart, de Verordening ruimte, het provinciale Erfgoedadvies en de Quickscan van de Odzob van mening dat stedenbouw op de bolle akker moet worden uitgesloten.</p> <p>De structuurvisie is onafhankelijk van grondposities, danwel onderhandeling over grondposities, tot stand gekomen.</p>	Zie onder D.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p><b>H. Leefbaarheid</b> De inspreker is van mening dat de leefbaarheid in Nederwetten in het geding is. Maatschappelijke functies en voorzieningen worden acuut in hun voortbestaan bedreigd (o.a. kinderopvang, basisschool en het verenigingsleven). Nieuwbouw en de hier direct mee samenhangende vergroening heeft daar wel degelijk zeer sterk effect op. De gezinnen in de Esrand zijn daar het levende bewijs van.</p>	<p>Woningbouw kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp. Het college onderkent het belang van het thema leefbaarheid in Nederwetten en is van mening dat zij met de voorliggende structuurvisie een duidelijke visie neerlegt over hoe en waar in Nederwetten woningbouw kan worden gerealiseerd en wat de rol van de gemeente daarin is. Het aantal woningen is niet de enige factor die van invloed is op de leefbaarheid. Ook daar is de woningbouw in de Esrand het bewijs van. Met de komst van De Esrand (oplevering 2011) groeide de woningvoorraad met weliswaar met 51 woningen, het aantal leerlingen dat vanuit de Esrand naar de school in Nederwetten gaat is beperkt. Vanwege de uitstroom is het totaal aantal leerlingen sinds die tijd stabiel gebleven.</p>	
<p><b>I. Structurele bouwcapaciteit</b> De ontwerpstructuurvisie sluit, naar mening van de inspreker, onvoldoende aan op de korte termijn behoefte van het dorp. Er is volgens de inspreker structurele capaciteit nodig voor kwalitatieve en incrementele groei. Jongeren en ouderen moeten in hun dorp kunnen blijven wonen. Maar Nederwetten moet ook aantrekkelijk zijn / blijven voor 'mensen van buiten'.  Het uitvoeringsprogramma gaat primair uit van 'inbreiding'. Na een periode van 2,5 jaar evalueert de gemeente of er voldoende schot in de zaak zit. Pas dan volgt een keuze voor het al dan niet opstarten van overleg over ontwikkeling buiten</p>	<p>De korte termijn behoefte is nog niet vastgesteld. Tijdens informatiebijeenkomsten, zoals die door lokale initiatiefnemers zijn georganiseerd, hebben zich ongeveer 10 jongeren gemeld die interesse hebben in een woning. Het college vindt het belangrijk om de behoefte die er is vanuit haar rol te ondersteunen. Echter de behoefte is in kwantitatieve zin beperkt. Zonder degelijk marktonderzoek wordt, bij grotere bouwstromen, voorgesorteerd op leegstand of planologische bouwcapaciteit die door tegenvallende verkoop niet wordt geëffectueerd. Deze argumenten gelden uiteraard ook voor het bouwen voor andere doelgroepen.</p>	<p>Zie onder D.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p>de bestaande dorpsgrenzen. Inbreiding dient, ook in de optiek van De inspreker, in beginsel verkozen te worden boven uitbreiding. Transformatie en intensivering van de bestaande woningvoorraad draagt, zoals gewenst, bij aan een versneld nieuw evenwicht. Wel vraagt de inspreker aandacht voor de mogelijke gevolgen als 'inbreiding' niet of onvoldoende van de grond komt. Verwordt Nederwetten dan niet automatisch, meer nog dan nu reeds het geval is, tot een vergrijsd en in de steek gelaten dorp? Om dit te voorkomen stelt de inspreker een krachtig tweesporenbeleid voor met enerzijds 'inbreiding' en parallel zorgvuldige 'uitbreiding'. Beide sporen kunnen prima naast elkaar bestaan en aan het einde van de rit bepaalt te allen tijde de kritische woonconsumment waar behoefte aan is.</p>	<p>Na 2,5 jaar na vaststelling van de structuurvisie wordt geëvalueerd of er zicht is op voldoende harde bestemmingsplancapaciteit om zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar woningen. In de ontwerpstructuurvisie is aangegeven dat, indien niet in voldoende mate tegemoet kan worden gekomen aan de vraag, de gemeente in dat geval een onderzoek ondersteunt naar de ruimtelijke mogelijkheden van de bolle akker. Naar aanleiding van de zienswijzen 1 en 2 heeft het college de provincie gevraagd om de provinciale feiten en ambtelijke waardering over de bolle akker aan te geven. En ook de te verwachten reactie bij een eventuele bestemmingsplanprocedure voor stedenbouw op de bolle akker. Het antwoord is gegeven in het Erfgoedadvies dat in bijlage 3 is opgenomen.</p> <p>Daarnaast heeft het college op advies van de provincie opdracht gegeven aan de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (Odzob) om een Quickscan (bijlage 4) naar de cultuurhistorische waarde van de bolle akker op te stellen.</p> <p>Uit zowel het Erfgoedadvies van de provincie als de Quickscan van de Odzob blijkt de cultuurhistorische waarde van de bolle akker. Om die reden is de gemeente van mening dat verder onderzoek naar eventuele bouw mogelijkheden op de bolle akker niet wenselijk is.</p>	

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p><b>J. Bolle akker</b>  Rekening houdende met de toekomstige situatie is de stedenbouwkundige opzet van de Esrand vormgegeven en gerealiseerd. Ontwikkeling van de zogenaamde 'bolle akker' biedt de kans om een logische stedenbouwkundige aansluiting te maken tussen het dorp en de Esrand. Ook zonder een verplaatsing van de voetbalvelden / sportvoorzieningen. Dat is namelijk een optie maar zeker geen absolute conditie. Hetzelfde geldt voor de in het verleden voorziene woningaantallen. We hebben te maken met een nieuwe werkelijkheid en deze dienen verstandig geactualiseerd te worden.</p> <p>De 'Ontwerp Structuurvisie Nederwetten' doet tot dusverre geen recht aan de strategische kracht van de plek. De 'Ontwerp Structuurvisie Nederwetten' dicht de 'bolle akker' buitenproportionele kwaliteiten en restricties toe. Aanwezige beleidskaders zijn onnodig uitvergroet. Natuurlijk is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde. Een zware verantwoordingsplicht is vanzelfsprekend. Nederwetten ligt volledig ingeklemd tussen haar eigen bebouwingsgrenzen als gevolg van de aanwezige natuur-, landschaps-, archeologische en cultuurhistorische waarden. Voor dorpsuitbreiding geldt: 'nee, tenzij....'. Dit geldt niet alleen voor de positie van de inspreker, maar ook voor de andere locaties met ontwikkelpotentie. Zo liggen de gronden met milieubelemmeringen eveneens buiten de bestaande dorpsgrenzen. 5</p>	<p>Op grond van de Verordening Ruimte mag de bolle akker niet worden bebouwd. Woningbouw is alleen mogelijk indien de Verordening Ruimte wordt aangepast. Hier geldt een zware motiveringsplicht.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijzen 1 en 2 heeft het college de provincie gevraagd om de provinciale feiten en ambtelijke waardering over de bolle akker aan te geven. En ook de te verwachten reactie bij een eventuele bestemmingsplanprocedure voor stedenbouw op de bolle akker. Het antwoord is gegeven in het Erfgoedadvies dat in bijlage 3 is opgenomen.</p> <p>Daarnaast heeft het college op advies van de provincie opdracht gegeven aan de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (Odzob) om een Quickscan (bijlage 4) naar de cultuurhistorische waarde van de bolle akker op te stellen.</p> <p>Uit zowel het Erfgoedadvies van de provincie als de Quickscan van de Odzob blijkt de cultuurhistorische waarde van de bolle akker. Om die reden is de gemeente van mening dat verder onderzoek naar eventuele bouw mogelijkheden op de bolle akker niet wenselijk is.</p> <p>Tijdens de voorbereiding met bewoners is geconstateerd dat er zowel voor- als tegenstanders zijn van behoud van de bolle akker. Daarnaast is ook in de zienswijzen terug te lezen dat in eerste instantie de beschikbare alternatieve loca-</p>	<p>Zie onder D.</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p>4.3 en § 4.4 dienen in die zin als één paragraaf gelezen te worden. De aanwezige kwaliteiten bij de 'bolle akker' vormen, onder meer bij de provincie Noord-Brabant, geen onoverkomelijke belemmering. Dit is nu wel min-of-meer als zodanig geformuleerd.</p> <p>De 'bolle akker' is weergegeven in het Actueel Hoogtebestand Nederland. De huidige contouren zijn duidelijk te zien. De bolheid strekt zich niet uit over de gehele positie van SDK Vastgoed. De 'bolle akker' is tot augustus 2014 belast met het voorgezet gebruik. Dientengevolge worden er momenteel nog aardbeien geteeld. Maar in hoeverre zal de 'bolle akker' nadien beschermd zijn? Onbegrensd mogen bewerkingen en herverkavelingen uitgevoerd worden. Een proces van afvlakking als gevolg van intensief gebruik en grondbewerking in combinatie met erosie is reeds gaande. De toekomst van de 'bolle akker' is dan ook ongewis. Ook zonder woningbouwontwikkeling. Sterker nog; woningbouwontwikkeling zou uitstekend aangegrepen kunnen worden om dit klaarblijkelijk karakteristieke landschapselement eigentijds te conserveren.</p>	<p>ties benut moeten worden. Daaruit spreekt voorzichtigheid die gebaseerd is op de waarde die (een deel van de) inwoners aan de plek hechten.</p> <p>Daarnaast is de verwachting dat er vanuit de markt op termijn potentiële bouwlocaties beschikbaar zullen komen waarmee de komende jaren in de behoefte kan worden voorzien. Om die reden ontbreekt ook nog de noodzaak om de bolle akker op korte termijn te bebouwen.</p>	
<p><b>K. Oostelijke entree</b> Opmerkelijk is de conclusie dat het garagebedrijf aan de oostelijke entree van het dorp unaniem gezien wordt als 'een ruimtelijk probleem'. Veel inwoners van Nederwetten ervaren dit anders. Zij zien ook de voordelen van een autoservicepunt als dit in de nabijheid. Daar</p>	<p>Tijdens zowel de bewonersavonden, als tijdens individuele gesprekken met belanghebbenden is duidelijk geworden dat over het algemeen de ruimtelijke uitstraling van de betreffende entree zwaarder weegt dan de praktische voordelen van het garagebedrijf. Zowel de inwoners als de gemeente zien hier een kans</p>	<p>Geen</p>

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
wordt in zijn geheel aan voorbij gegaan;	liggen om de entree van Nederwetten te verbeteren.	
<p><b>L. Illustratie</b> Op pagina 10 is een foto opgenomen. Deze zou genomen zijn op de 'bolle akker' in de jaren 50. Dit lijkt een verkeerde aanname te zijn;</p>	Bij nadere beschouwing lijkt de foto vanaf de Kerkhoefakker te zijn genomen.	Het bijschrift van de foto is aangepast.
<p><b>M. Rolverdeling</b> Gemeente Nuenen kiest ervoor om de ontwikkeling van woonfuncties bij marktpartijen en/of (particuliere) initiatiefnemers neer te leggen en zelf geen actieve rol te spelen. Binnendorpse planontwikkeling met gespreid grondbezit vraagt echter duidelijke kartrekkers. Liefst onafhankelijk. Indien inbreiding en intensivering als primaire strategie blijft bestaan, adviseren wij de rolverdeling te herzien.</p>	<p>De interactie met bewoners en belangstelden heeft de afgelopen periode tot nieuwe initiatieven geleid: voormalige ruimte voor ruimte kavels Hoekstraat, herontwikkeling 3 vrije kavels Esrand, en een verdichting van het perceel Bloemhoeve 22. Daarnaast is de locatie rondom de garage aan de Hoekstraat opnieuw door initiatiefnemers bekeken.</p> <p>In die zin is de kaderstellende en ondersteunende rol van de gemeente voldoende om initiatieven te laten ontstaan. Het is aan de marktpartijen en bewoners onderling om tot uitvoering over te gaan.</p>	Geen
<p><b>N. Inspraak / draagvlak</b> De 'Ontwerp Structuurvisie Nederwetten' is mede gebaseerd op gesprekken met relevante dorpsvertegenwoordigers en de informatieavonden die daar naar onze mening ad hoc omheen zijn georganiseerd. Er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij de kwaliteit van deze contactmomenten en de gekozen aanpak. Onterecht worden keuzes in het document opgehangen aan het bestaan van draagvlak en een eensgezinde visie. Het is maar net wat je horen wil. Relevante signalen die ons bereiken, geven een heel ander beeld. Veel Nederwettenaren herkennen zich niet in de uit-</p>	<p>In voorbereidende fase zijn meerdere bijeenkomsten geweest tussen gemeente, dorpsraad, belanghebbenden en bewoners. De aanpak is al in een vroegtijdig stadium besproken met de dorpsraad. Ook tijdens het proces is samen met de dorpsraad expliciet stil gestaan bij de aanpak en communicatie, zoals de invulling van de inloopavond op 18 februari 2014.</p> <p>In structuurvisie worden keuzes voorgesteld waarin veel bewoners zich kunnen vinden. Tegelijkertijd zijn er ook andere meningen., wellicht ingegeven door tegenstrijdige belangen. Het college is van mening</p>	Geen

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
komsten en conclusies	dat zij met de voorliggende structuurvisie een duidelijke visie neerlegt over hoe en waar in Nederwetten woningbouw kan worden gerealiseerd en wat de rol van de gemeente daarin is.	
<b>Zienswijze 3</b>		
<p><b>O. Behoud locatie voetbalvelden</b> De inspreker geeft aan dat het bestuur van de voetbalvereniging verwacht een contract voor huur of pacht van 10 jaar overeen te komen met de gemeente. In dit verband is verplaatsing van de voetbalvelden de komende 10 jaar geen optie. De inspreker: vanuit accommodatiebeleid houdt het college vast aan de huidige locatie, terwijl structuurvisie juist verplaatsing als optie open houdt. Graag eenduidig beleid waar het bestuur van de voetbalvereniging mee verder kan.</p>	Verplaatsing van de voetbalvelden is vanwege voldoende alternatieve woningbouwlocaties de eerste 10 jaar naar verwachting niet aan de orde.	Het gemeentestandpunt wordt in de structuurvisie middels een redactionele aanpassing verduidelijkt.
<b>Zienswijze 4</b>		
<p><b>P. Ontwikkelmogelijkheden locatie Zuid-West</b> De inspreker stelt voor om de locatie 'Nederwetten Zuid-West' (ten westen van de Soeterbeekseweg) in de structuurvisie expliciet te benoemen als ontwikkelingsmogelijkheid. Tijdens de hoorzitting van 20 augustus 2014 geeft de inspreker een stedenbouwkundige uitwerking van deze locatie overhandigd (bijlage 5).</p>	<p><i>T.a.v. de locatie:</i> Tijdens de informatieavonden is door een aantal inwoners aangegeven dat de plek rondom de kerk, voetbalvelden, de horeca en de multi-functionele accommodatie De Koppelaar als waardevol 'centrum' wordt gezien. Volgens deze inwoners draagt het behoud van dit centrumgebiedje bij aan de leefbaarheid van het dorp. In ruimtelijk opzicht heeft de locatie Nederwetten Zuid-West als voordeel dat relatief dicht op het centrumgebied van Nederwetten kan worden gewoond. De locatie Zuid-West is opgenomen in bijlage 1 en</p>	Zie onder A.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
	<p>2.  <i>T.a.v. de uitwerking:</i> de structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van beleid. Wat dat betreft doet de structuurvisie geen uitspraken over de mogelijke stedenbouwkundige uitwerking van een locatie.</p>	
<b>Zienswijze 5</b>		
<p><b>Q. Ontwikkelmogelijkheden Bloemhoeve 22</b>  De inspreker geeft aan dat zijn perceel zich uitstekend leent voor verdere intensivering van de bebouwings- en bewoningsmogelijkheden, mits dat met respect voor het karakter van de thans aanwezige bebouwing wordt gedaan. De inspreker is van mening dat stedenbouwkundige en landschappelijke benutting van het perceel kan bijdragen aan de integratie van de Esrand met de rest van het dorp. Hij stelt voor zijn perceel concreet als één van de binnendorpse ontwikkelingsmogelijkheden te benoemen in de structuurvisie. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen met welke bebouwingsvorm (bijvoorbeeld schuurwoningen) deze ruimte benut zou kunnen worden. Tijdens de hoorzitting op 20 augustus 2014 heeft de inspreker een uitwerking van zijn zienswijze overhandigd (bijlage 6)</p>	<p>Het initiatief betreft een intensivering van een bestaande perceel binnen de kom. Deze locatie kan worden opgenomen in de structuurvisie. Wel moet een dergelijk initiatief door de initiatiefnemer ruimtelijk verder te worden onderbouwd. Eén aspect hierbij is dat rekening gehouden moet worden met een zone rondom de voetbalvelden van 30 meter (richtlijn VNG-brochure i.v.m. licht-, geluidhinder). Van de richtlijn kan gemotiveerd afgeweken worden of maatregelen worden getroffen.</p>	<p>Zie onder A.</p>
<b>Zienswijze 6</b>		
<p><b>R. Doelgroepen</b>  De inspreker constateert dat de gemiddelde leeftijd van Nederwettenaren hoog is. Percelen zijn groot. Voor de oudere bewoner worden dergelijke grote percelen meer en meer een last. De inspreker stelt voor de locatie aan de Bloemhoefstraat te benutten voor een zorgcomplex</p>	<p>In haar kaderstellende rol zal de gemeente sturen op een gevarieerd woningbouwprogramma.</p> <p>Voor zover marktpartijen in staat blijken te zijn verdergaande zorg in combinatie met wonen te realiseren zal de gemeente dit in ruimtelijke zin</p>	<p>Geen</p>



Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<p>waar oudere Nederwettenaren zelfstandig kunnen blijven wonen. Vanwege de centrale ligging zou een zorgpost voor alle Nederwettenaren een welkome aanvulling kunnen betekenen. Vrijkomende woningen kunnen worden benut voor huisvesting van jongeren. Aandacht voor gezonde leeftijdsopbouw van de bevolking. Integratie van jong en oud. Ouderen willen graag in Nederwetten blijven wonen.</p>	<p>ondersteunen. De realisatie van een zorgpost is echter geen thema binnen de voorliggende structuurvisie.</p>	
<p><b>S. Ruimtelijke kwaliteit</b></p> <p>Verder geeft de inspreker aan dat hij het wenselijk vindt dat nieuwbouw qua vormgeving aan zou moeten sluiten op het dorps karakter van Nederwetten. Laat het centrum met kerk, voetbalvelden en tenniscomplex ongemoeid en bebouw de bolle akker vanwege de cultuurhistorische betekenis niet. Verbeter de kwaliteit van de entree van het dorp nabij de garage.</p>	<p>Deze zienswijze is conform de structuurvisie.</p>	<p>Geen</p>
<p><b>T. Diverse</b></p> <p>Buurtbus.</p> <p>Zoek ontwikkelaars/zorginstellingen die initiatief willen nemen.</p> <p>Meet wensen onder de bevolking.</p> <p>Geen ruit door het landschap van Nederwetten.</p>	<p>Een buurtbus behoort niet tot de thema's van de structuurvisie.</p> <p>Hierin heeft de gemeente geen actieve rol.</p> <p>In samenspraak met de dorpsraad wordt gekeken naar mogelijkheden om de behoefte onder de Nederwettense bevolking te onderzoeken.</p> <p>De ruit behoort niet tot de thema's van de structuurvisie.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>
<p><b>Zienswijze 7</b></p>		

Zienswijzen	Beantwoording door college	Voorstel wijziging in structuurvisie Nederwetten 2014
<b>U. Ruimtelijke kwaliteit</b> Nieuwbouw moet aansluiten bij bestaande dorpse kwaliteit van Nederwetten. Aandacht voor natuur en groen, niet alle lege plekjes volbouwen. Behoud bolle akker.	De zienswijze is conform structuurvisie.	Geen
<b>V. Leefbaarheid</b> Leefbaarheid is geen vrijbrief, groei mag geen doel op zich zijn. Evaluatie vanuit echte behoefte. Behoud school is meer gebaat bij verbeteren van het onderwijs	Leefbaarheid is afhankelijk van meerdere factoren. In hoeverre de kwaliteit van het onderwijs hierop van invloed is, is niet in de structuurvisie onderzocht. Woningbouw kan een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Echter mag het kind niet met het badwater worden weggegooid: inpassing van woningen moet zorgvuldig gebeuren en het woningbouwprogramma moet aansluiten op de behoefte.	Geen
<b>W. Ruit</b> Geen ruit, in welke vorm dan ook.	De ruit behoort niet tot de thema's van de structuurvisie.	Geen

### Ambtshalve aanpassingen

Los van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, bestaat er aanleiding om de volgende aanpassingen door te voeren in de structuurvisie (zogenoemde 'aanpassingen ambtshalve').

Na het opstellen van de ontwerpstructuurvisie is onderzoek verricht naar de mogelijke geurhinder door veehouderijen rondom de locatie aan de Hoekstraat, nabij het garagebedrijf. De resultaten van dit onderzoek zijn in de rapportage verwerkt.

Na het opstellen van de ontwerpstructuurvisie is de Sectorale Structuurvisie Wonen (Woonvisie) 2013-2020 vastgesteld. Hierop is de tekst paragraaf 2.2 aangepast.

Tot slot zijn een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

**Bijlage 1**     **Kaart potentiële bouwlocaties Nederwetten**  
Losse bijlage.

**Bijlage 2**     **Matrix potentiële bouwlocaties Nederwetten**  
Losse bijlage.

**Bijlage 3**     **Erfgoedadvies provincie Noord-Brabant**  
Losse bijlage.

**Bijlage 4**     **Quicksan cultuurhistorie bolle akker Nederwetten**  
Losse bijlage.

**Bijlage 5**     **Uitwerking locatie Zuid-West**  
Losse bijlage.

**Bijlage 6**     **Uitwerking initiatief Bloemhoeve 22**  
Losse bijlage.