



WIJKRAAD EENEIND

Secretariaat:
Dilis Ariens Camp 26, 5674 VH Nuenen
Telefoon: 06 24658368
www.eeneind.net/wijkraad
email: petrovandenbos@gmail.com

College van Burgemeester en Wethouders
Jan van Schijvelaan 2
5671 CK NUENEN

Datum: 09 november 2021
Onze referte: WE20210911
Uw kenmerk:
Betreft: Advies met betrekking tot ontwerp-omgevingsvergunning voor: **Eeneind 2018, Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, bestemmingsplan ontwerp (2021-09-17)** met kenmerk **NL.IMRO.0820.BPNuenEeneind2018-C003**.

Geacht College,

Hierbij maakt de wijkraad haar 'zienswijze' kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer **NL.IMRO.0820.BPNuenEeneind2018-C003**.

Terugblik (2018 – 2019)

Reeds in 2018 stuurde de wijkraad een ongevraagd advies (WE20181022) aan het College over het ontwerpbestemmingsplan Eeneind 2018, omdat daarin onverwachts een kavelsplitsing bleek te zijn opgenomen van de nog vrije bouwkevel (C4129) aan de Kleine Heiakker 2, opdat hier twee woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. De wijkraad adviseerde toen om af te zien van deze kavelsplitsing en de kavel definitief een speelveldbestemming te geven.

Daarop werd tijdens de raadsvergadering van 26 september 2019 een motie aangenomen door de gemeenteraad, waarin de wethouder de opdracht kreeg te onderzoeken of de toepassing van het huidige speelterrein aan de Hoge Mikkert kon worden geruild met die van kavel C4129, zodat deze kavel als een formeel speelveld kan worden bestemd en het speelterrein aan de Hoge Mikkert als bouwkevel zou kunnen worden aangewezen.

Onderzoek naar draagvlak kavelruil (mei 2020)

Op verzoek van de gemeente heeft de wijkraad Eeneind in mei 2020 een anonieme schriftelijke enquête gehouden onder 265 adressen op Eeneind om het draagvlak te onderzoeken voor de voorgestelde kavelruil. Dertien enquêteformulieren werden bezorgd bij de direct omwonenden van de betrokken kavels, zodanig dat deze formulieren als subgroep identificeerbaar waren. De enquêteresultaten staan in onderstaande tabel.

	<i>Omwonenden</i>	<i>Anderen Eeneind</i>	<i>Totaal Eeneind</i>
<i>Enquêteformulieren</i>	13	252	265
<i>Retour</i>	13 (= 100%)	90 (= 36%)	103 (= 39%)
<i>Voor kavelruil</i>	6	54	60
<i>Tegen kavelruil</i>	6	22	28
<i>Geen mening</i>	1	14	15



Advies van wijkraad (14 juni 2020)

Naar aanleiding van de resultaten van het draagvlakonderzoek heeft de gemeente de wijkraad formeel om een advies (WE20201406) gevraagd. De wijkraad is aan dat verzoek tegemoetgekomen en adviseerde het volgende:

(1) Kavelruil niet doorvoeren

Er zou onvoldoende draagvlak zijn voor de voorgestelde kavelruil. Het bleek dat bij de omwonenden er evenveel voor- als tegenstanders waren voor de kavelruil en dat de uitvoering van de enquête zelf al leidde tot heftige emoties. Daarom leek handhaving van de bestaande situatie het beste.

(2) Bestaand speeltuintje opknappen

Handhaving van de huidige situatie betekende wel dat het speeltuintje aan de Hoge Mikkert zou moeten worden opgeknapt om aan de huidige veiligheidseisen te voldoen.

(3) Bouwkavel gedogen als trapveldje

Verder pleitte de wijkraad ervoor om de bouwkavel aan de Kleine Heiakker 2 (kavel C4129) tijdelijk als trapveldje te gedogen dan wel definitief te bestemmen tot ruimte voor bewegen en spelen.

Collegebesluit tegen kavelruil (30 juni 2020)

Op 30 juni 2020 heeft het College, op basis van het draagvlakonderzoek en het advies van de wijkraad, besloten om de kavelruil niet in het bestemmingsplan op te nemen. Er was onvoldoende draagvlak bij de direct omwonenden en het college woog hun belang zwaarder dan dat van de overige inwoners binnen het enquêtegebied.

Initiatiefvoorstel raadsleden (26 oktober 2020)

Ondanks het collegebesluit tegen de kavelruil, werd op 26 oktober 2020 een initiatiefvoorstel ingediend (Corsanummer 2020.16555) om de kavelruil alsnog door te zetten en deze te behandelen bij de raadsvergadering van 4 februari 2021. Hoofdindiener was W70. Dit gebeurde op aandringen van enkele omwonenden van de bouwkavel aan de Kleine Heiakker 2, die zich niet neer wilden leggen bij het besluit van het College.

Memo van het College (11 november 2020)

Het College heeft hierop gereageerd in een memo van 11 november 2020 (Corsanummer 2020.17361), waarin werd geconcludeerd dat het College nog steeds achter het eerder genomen besluit staat om de kavelruil niet door te zetten, maar dat tegemoetgekomen zou kunnen worden aan de wensen van een aantal inwoners, zonder daarbij andere inwoners te benadelen, door de bouwkavel C4129 definitief in te richten als speelplek (openbare ruimte). Dan wordt de bouwkavel niet verkocht en zijn de grondopbrengsten in de grondexploitatie € 283.000 lager, waarvoor de raad dan ruimte zou moeten zoeken in de begroting.

Memo van het College (28 januari 2021)

Het College heeft op 28 januari 2021 een memo verstuurd (Corsanummer 2021.00968) aan de raadsleden over de financiële gevolgen van de kavelruil Eeneind Oost. Hierin zijn vijf scenario's (opties) beschreven, te weten:

1. Oorspronkelijke plan handhaven

Aan de Kleine Heiakker blijft een bouwkavel beschikbaar en de speeltuin aan de Hoge Mikkert blijft gehandhaafd;



2. **Ontwerp bestemmingsplan vaststellen**

Aan de Kleine Heiakker komen twee bouw kavels en de speeltuin aan de Hoge Mikkert blijft gehandhaafd;

3. **Oorspronkelijk idee voor kavelruil**

Aan de Kleine Heiakker komt ruimte voor spelen en de speeltuin aan de Hoge Mikkert maakt plaats voor twee bouw kavels;

4. **Alternatieve kavelruil**

Aan de Kleine Heiakker komt ruimte voor spelen en de speeltuin aan de Hoge Mikkert wordt kleiner waardoor er ruimte komt voor één bouw kavel;

5. **Bouw kavel schrappen**

Aan de Kleine Heiakker komt ruimte voor spelen en de speeltuin aan de Hoge Mikkert blijft gehandhaafd.

In onderstaande tabel is de impact op de grondexploitatie weergegeven:

Impact grondexploitatie	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 4	Optie 5
Vershil grondopbrengst	€ -	€ 85.125	€ -37.125	€ -155.250	€ -282.750
Extra kosten	€ -	€ 65.000	€ 129.000	€ 119.000	€ 11.000
Impact grondexploitatie nominaal*	€ -	€ 20.125	€ -166.125	€ -274.250	€ -293.750
Resultaat grondexploitatie NCW (1-1-2020)	€ 1.204.247	€ 1.222.951	€ 1.035.087	€ 935.876	€ 934.607
Vershil t.o.v. grondexploitatie	€ -	€ 18.704	€ -169.160	€ -268.371	€ -269.640

* Zonder tijdseffecten

Onze 'zienswijze'

Uit de laatste memo wordt zichtbaar dat de kavelruil (Optie 5) ten opzichte van het oorspronkelijke plan (Optie 1) ongeveer € 270.000 kost door gemiste inkomsten uit de verkoop van de kavel aan de Kleine Heiakker. Dit zou deels gecompenseerd kunnen worden door twee huizen te bouwen op de kavel van het bestaande speeltuintje (Optie 3); in dat geval zou de schade beperkt blijven tot ongeveer € 170.000. Door extra kosten brengt die kavel netto namelijk veel minder op. Wethouder Van Brakel zag wel in dat dit voor veel onrust op het Eeneind zou zorgen en had al voorgesteld om beide terreinen volledig als speelterrein aan te wijzen en dus de schade van € 270.000 te accepteren. Dat is natuurlijk de beste uitkomst voor iedereen op het Eeneind.

Op Eeneind zijn geen stoepen voor kinderen om te spelen, dus moeten speelgelegenheden worden gecreëerd en niet worden weggenomen.

Helaas werd op initiatief van W70 toch nog een motie ingediend om dan tenminste nog één huis op die kavel neer te zetten (Optie 4). Uit financieel oogpunt had dat helemaal geen zin, want de kosten van dit plan zijn ook ongeveer € 270.000, voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, het aanpassen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, ambtelijke plankosten, het bouw- en woonrijp maken van de kavel en het verplaatsen van de speeltuin.

Het kost dus ongeveer evenveel om het speeltuintje te laten zoals het is als om een deel ervan te verkopen als bouw kavel voor één huis. Dus het is ons een raadsel waarom W70 (of wie dan ook) voorstander zou zijn van de keuze om daar één huis neer te zetten. Natuurlijk is er behoefte aan woningen, maar dat is in dit geval een slecht argument. De onrust en polarisatie die dit op het Eeneind teweegbrengt, wegen ons inziens niet op tegen het voordeel van één extra huis, dat ook nog eens in het hogere prijssegment valt, terwijl de behoefte juist ligt bij goedkopere woningen voor starters.



Daarnaast gaat de hieraan verbonden kavelruil volledig in tegen het wijkraad advies, de gekozen vertegenwoordiging van de wijk Eeneind, hetgeen ondermijnend is voor onze positie.

Het oorspronkelijke advies van de wijkraad tegen de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan, waarbij de bouwkel C4129 aan de Kleine Heiakker zou worden gesplitst in de hoop dat twee kleinere kavels wel verkocht zouden kunnen worden, is na veel geharrewar uitgelopen op een strijd tussen voor- en tegenstanders van de kavelruil: voorstanders willen geen bebouwing meer van bouwkel C4129 en tegenstanders willen geen bebouwing van de bestaande speelplaats bij de Grote Mikkert.

Dit zou eenvoudig opgelost kunnen worden door de bouwkel te schrappen en beide percelen tot speelplaats te benoemen (Optie5); hiervoor is de financiële ruimte beschikbaar. Dus is het voor ons onbegrijpelijk dat W70 toch een huis wil neerzetten op de huidige speelplaats (Optie 4); het heeft financieel geen enkel voordeel, terwijl de tweedracht in de wijk er alleen maar verder door zal toenemen. Dit is een uitkomst die geen van de bewoners van Eeneind wil.

Wij verzoeken daarom het College om op grond van het bovenstaande, de speelruimte aan de Grote Mikkert in zijn geheel te behouden en het bestemmingsplan **Eeneind 2018, Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, bestemmingsplan ontwerp (2021-09-17)** met kenmerk **NL.IMRO.0820.BPNuenEeneind2018-C003** niet als zodanig aan de raad ter goedkeuring aan te bieden, maar eerst zodanig aan te passen dat alleen de bouwkel C4129 wordt geschrapt. Dat wil zeggen: aan de Kleine Heiakker komt ruimte voor spelen en de speeltuin aan de Hoge Mikkert blijft gehandhaafd.

Met vriendelijke groet,

Petro van den bos (voorzitter)

Piet van de Laar (secretaris)