

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Donksbergen e.o." heeft van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 ter inzage gelegen. Daarbij kon, zoals de Wet ruimtelijke ordening dat in artikel 3.8, lid 1 sub d bepaalt "door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht".

In deze nota wordt ingegaan op de beoordeling van deze zienswijzen. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve aanpassingen aangegeven.

Zienswijze Provincie Noord-Brabant

De brief dateert van 4 augustus 2010 en is op 5 augustus ontvangen. Op 11 augustus 2010 is per mail een aanvulling ontvangen op de zienswijze. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

1. GS stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de EHS. Het betreft de volgende regels:

- In artikel 3.4.4 is een aanlegvergunning voor wegen en overige verhardingen t.b.v. de maatschappelijke voorzieningen opgenomen. Deze is onbeperkt en de bestemming voorziet niet in aanleg van wegen en verhardingen.
- In artikel 9.3.1. is een (onbepaalde) ontheffingsregeling opgenomen om kleine gebouwen te realiseren.
- In artikel 12 zijn ontheffingsregels opgenomen voor gebouwen (50 m³), masten (50 m) en andere bouwwerken geen gebouw zijnde (10 m).
- Voor de bescherming van de ecologische waarden van het multifunctioneel bos als strijdig gebruik opnemen "strooisel- en moswinning".

2. Er is een bestemmingsvlak "Wonen" opgenomen in de EHS en op een plaats waar in vorige bestemmingsplannen geen woning bestemd was. Ook is een paardenbak van 800 m² en een minicamping toegestaan.

Weerlegging

1. EHS

- Om de EHS te beschermen is in de regels opgenomen dat nieuwe verharding en paden alleen toegestaan zijn middels een aanlegvergunning. Het daarbijbehorende afwegingskader stelt voldoende beperkingen. Enerzijds moet de noodzaak worden aangetoond. Anderzijds mag er geen onevenredige aantasting van de natuurwaarden zijn. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden. In de regels bij de bestemming "Bos" wordt tevens opgenomen dat bestaande paden, wegen en verharding zijn toegestaan.
- De dubbelbestemming "Waarde Ecologie multifunctioneel bos" zal komen te vervallen en worden gewijzigd in de bestemming "Bos". Hiermee wordt de EHS beter beschermd.
- De ontheffingsregels zullen worden uitgesloten binnen de EHS. Hiermee wordt de EHS beter beschermd.
- Het opnemen van het voorgestelde strijdig gebruik in de bestemming "Bos" verbetert het plan.

2. Woning Berkvenseweg 4

Voor de bouw van de woning is op 3 april 1990 een bouwvergunning voor een bedrijfswoning ten behoeve van Huize Maranatha verleend. Na de bouw is de woning in gebruik genomen als bedrijfswoning. Inmiddels is geen sprake meer van bewoning door iemand die werkzaam is bij Huize Maranatha. De woning is ook kadastraal afgesplitst van Maranatha. Er is daarom conform de feitelijke situatie een burgerwoning bestemd.

Om voor een deel aan de zienswijze tegemoet te komen, en de EHS te beschermen, kan de bestemming "Wonen" ter plekke van de aanduiding "Waarde – Ecologie multifunctioneel bos", gewijzigd worden in de bestemming "Bos". Dit deel van het perceel is immers ook niet in gebruik t.b.v. wonen of tuin.

De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn rechtstreeks overgenomen uit het geldende Bestemmingsplan Buitengebied. Het is ruimtelijk gezien echter niet gewenst een paardenbak of een minicamping binnen de EHS toe te staan. Dit deel van de zienswijze is gegrond en de regels moeten aanpast worden zodat een paardenbak en minicamping niet meer mogelijk zijn.

Zienswijze

De brief dateert van 6 augustus 2010 en is op 10 augustus ontvangen. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

Er worden zienswijzen ingesteld op de onderdelen milieu, veiligheid, bouwhoogte, bedrijfswoningen en toekomst van de instelling Donksbergen.

- Milieu
Door toename van de verkeersdruk zal de luchtvervuiling toenemen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de gezondheid van de bewoners van De Donksbergen.
- Veiligheid
De gebouwen en het parkeerterrein van Parc Vital zijn vrij toegankelijk voor verstandelijk gehandicapte (VG) bewoners. Het is tevens mogelijk om ongecontroleerd van het terrein van Parc Vital op De Donksbergen te komen. Dit brengt veiligheidsrisico's met zich mee voor de VG bewoners.
- Bouwhoogte
De bouwhoogte van 18 meter is aanzienlijk hoger dan de bestaande bouw en er is altijd gestreefd naar laagbouw. Er is inbreuk op privacy vanwege uitzicht van de nieuwbouw op het Donksbergen-terrein.
- Bedrijfswoningen
Het aantal en bebouwbare oppervlak van de bedrijfswoningen is niet beschreven en er is een vrijstelling van "beschermde wonen". Dit biedt ruimte voor reguliere woningbouw.
- Toekomst van instelling De Donksbergen
In het plan staat aangegeven dat de gemeente de toekomst van De Donksbergen wil veiligstellen door de combinatie van de zorgfunctie met (intensief) recreatieve ontwikkelingen. De zorg en de vereiste rust van de VG bewoners valt echter niet te combineren met intensieve recreatieve ontwikkelingen die bestemd zijn voor een andere categorie mensen dan de huidige bewoners.

Weerlegging

- Milieu
Er wordt voldaan aan de wettelijke normen. Er zijn derhalve geen gevolgen voor de gezondheid van de bewoners van De Donksbergen. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden.
- Veiligheid
Het bestemmingsplan regelt niets inzake de openbaarheid van de verschillende terreinen en percelen in het plangebied. In de regels is in ieder geval de mogelijkheid opgenomen om terreinafscheidingen te plaatsen waarmee terreinen desgewenst kunnen worden afgesloten. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden.
- Bouwhoogte
In het geldende Bestemmingsplan Buitengebied is reeds een bouwhoogte van 18 meter toegestaan. Hoogbouw is op dit moment ook al toegestaan. Gezien de ligging van zowel Parc Vital als De Donksbergen in een bosgebied is het zicht vanuit Parc Vital op op het Donksbergen-terrein beperkt. De aantasting van privacy is daardoor beperkt. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden.
- Bedrijfswoningen
In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 4 bedrijfswoningen van maximaal 750 m³ per stuk aanwezig mogen zijn. Hiermee is het maximum en de grootte van de woningen beperkt.
In de begrippenlijst wordt opgenomen: "bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huishouding daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk worden geacht.". Hierdoor wordt oneigenlijk gebruik voorkomen. Dit deel van de zienswijze kan deels gegrond worden verklaard en artikel 1

van de regels moet aanpast worden. Daarnaast wordt voor het aantal toegestane bedrijfswoningen verwezen naar de weerlegging van de zienswijze van [REDACTED].

- Toekomst van instelling De Donksbergen

Wij zijn, anders dan appellant, van mening dat de ontwikkeling van Parc Vital juist een positieve bijdrage levert aan het veiligstellen van de zorg binnen de Donksbergen. De ontwikkeling van recreatieve ontwikkelingen op het terrein van Parc Vital zullen ons inziens ook geen inbreuk maken op de rustgevende omgeving op het Donksbergen-terrein.

Zienswijze J [REDACTED]

De brief dateert van 2 augustus 2010 en is op 6 augustus ontvangen. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze is gelijk aan de zienswijze van [REDACTED]. Er wordt verwezen naar die samenvatting en weerlegging.

Zienswijze [REDACTED]

De brief dateert van 6 augustus 2010 en is op 10 augustus ontvangen. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze is gelijk aan de zienswijze van J. van Zanten en H.W.M. van der Meulen. Er wordt verwezen naar die samenvatting en weerlegging.

Zienswijze [REDACTED]

De brief dateert van 27 juli 2010 en is op 28 juli ontvangen. De zienswijze is middels brief van 11 augustus 2010 (ontvangen 12 augustus) aangevuld. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze (zoals gesteld in de brief van 27 juli 2010) is gelijk aan de zienswijze van [REDACTED]. Er wordt verwezen naar die samenvatting en weerlegging.

Samenvatting aanvulling

In haar aanvulling (van 11 augustus) stelt indienster dat het ontwerpbestemmingsplan na 1 juni 2010 ter visie is gelegd en dat getoetst had moeten worden aan de (ontwerp-) Verordening Ruimte fase 2. Na toetsing zou het plan opnieuw ter visie moeten worden gelegd.

Weerlegging

Door de terinzagelegging van de Verordening Ruimte, fase 2 in juni 2010 en de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in juli 2010 was het tijdsbestek mede vanwege de benodigde voorbereiding te krap om het ontwerpbestemmingsplan nog te toetsen aan de Verordening Ruimte, fase 2. In het ontwerpbestemmingsplan is wel reeds de Verordening Ruimte, fase 1 opgenomen. Inmiddels is de toetsing van het plan met het beleid uit fase 2 wel verricht en blijkt dat dit niet tot nieuwe uitgangspunten voor bestemmingsplan 'De Donksbergen e.o.' leidt. Bovendien is de Verordening Ruimte, fase 2 nog niet in werking getreden. Een nieuwe tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk.

Zienswijze [REDACTED]

De brief dateert van 31 juli 2010 en is op 3 augustus ontvangen. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting

Er worden zienswijzen ingesteld op de onderdelen het verkleinen van het bestemmingsvlak, de toedeling van het te bebouwen oppervlak, de regeling van de bijgebouwen, de regeling van de bestemming "Maatschappelijk" en het aanlegvergunningstelsel.

- Het verkleinen van het bestemmingsvlak

In het geldende bestemmingsplan is een bestemmings- en bouwvlak van +/- 8.500 m² opgenomen. Deze oppervlakte is verkleind tot +/- 4.850 m². Volgens indiener is de EHS niet veranderd en had het vlak gelijk moeten blijven. Daarnaast zijn op andere plekken binnen de EHS ook de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Cultuur en ontspanning" gelegd.

- De toedeling van het te bebouwen oppervlak

In het geldende bestemmingsplan is een totaal bebouwingsoppervlak van 35.000 m²

opgenomen voor De Donksbergen en Maranatha. In het ontwerp is nog maar 2.500 m² aan het Maranatha-terrein toegekend. Dit betekent volgens indiener een aantasting van het bouwrecht. Hij stelt een meer redelijke en evenredige verhouding te hanteren.

- De regeling van de bijgebouwen
Indiener verzoekt om een bijgebouwenregeling voor 300 m² aan gebouwen, zoals die ook voor Parc Vital is opgenomen, op te nemen voor Maranatha.
- De regeling van de bestemming "Maatschappelijk"
In de regels wordt verwezen naar een notitie over de begripsomschrijving. In de notitie wordt ingegaan op zorg-zwaartepakketten en indicatiestellingen. Indiener stelt dat de relatie tussen de indicatiestelling vanuit de praktijk van de zorg (via de AWBZ) en de planologische regeling niet mag worden gelegd. Deze koppeling brengt namelijk rechtsonzekerheid voor bewoners met zich mee.
Indiener vindt dat er voor Maranatha naast "beschermd wonen" ook "verzorgd wonen" mogelijk moet zijn. Redenen hiertoe zijn de wens van Maranatha om een meer privaat gefinancierd zorgcomplex in het luxere segment te realiseren, de maatschappelijke ontwikkelingen in de zorg (vergrijzing en minder intensieve zorg) en de uitkomsten uit de gemeentelijk Woonvisie (van 2003).
- Het aanlegvergunningstelsel
In artikel 3.1 dient te worden opgenomen dat ook wegen, paden en ontsluitingen en dergelijke zijn toegestaan.
- Relatie initiatieven De Donksbergen, Maranatha en Parc Vital
Er is volgens indiener geen sprake van integrale en onderlinge versterking. Het is onduidelijk wat de bijdrage van Parc Vital is op de beide andere functies. Mede gezien de verschillende bestemmingen die de terreinen hebben. In de regels is tevens geen relatie gelegd. Het is tevens onduidelijk waarom 4 bedrijfswoningen noodzakelijk zijn. Dit maakt Parc Vital juist een solitair en onafhankelijk initiatief.

Weerlegging

- Het verkleinen van het bestemmingsvlak
In een mail van de cliënt van appellant van 21 juli 2009 (zie bijgevoegde kopie) zijn de uitgangspunten van Maranatha opgenomen. Een bouwvlak van 5000 m² buiten de EHS met een te bebouwen oppervlak van 2500 m² en 2500 m² voor terreininrichting en parkeren. Een evenredige verdeling van de vigerende bebouwingsmogelijkheden (35.000 m²) over De Donksbergen en Maranatha zou leiden tot een kleiner bebouwingsoppervlak (te weten +/- 1.700 m²) voor Maranatha. Daarom wordt 2.500 m² acceptabel geacht. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden.
- De toedeling van het te bebouwen oppervlak
Er wordt verwezen naar de bovengenoemde weerlegging.
- De regeling van de bijgebouwen
Het gehele bestemmingsvlak "Maatschappelijk" voor Maranatha is tevens bouwvlak. Het toevoegen van een regeling voor bijgebouwen buiten het bouwvlak heeft geen meerwaarde. Verder wordt voor de totale toegestane bebouwingsoppervlakte verwezen naar de hiervoor genoemde weerlegging. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden.
- De regeling van de bestemming "Maatschappelijk"
De verwijzing naar het addendum biedt voldoende rechtszekerheid. Er mag namelijk verondersteld worden dat de verzorgingsbehoefte van bewoners niet zal veranderen. De zorgbehoefte zelf is namelijk niet afhankelijk van de gehanteerde categorie-indeling. Daarmee blijft ook de behoefte van een bepaalde patiënt naar een bepaald soort verblijf met daarbij behorende verzorging gelijk. Er wordt daarom verondersteld dat als wet- of naamgeving verandert, de huidige bewoners nog steeds in de zorginstelling kunnen blijven gehuisvest omdat de vorm van wonen die benodigd is niet verandert.
De tekst in het begrippenkader wordt aangepast middels de toevoeging van "zorginstelling". In het plangebied Donksbergen e.o. wordt "verzorgd wonen" niet wenselijk geacht. De verwijzing naar de woonvisie en het woononderzoek houdt geen stand aangezien dit woning

tekort een indicatie is en deels, met woningaanpassing, in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd kan worden.

- Het aanlegvergunningstelsel
Verwezen wordt naar de weerlegging van de zienswijze van de provincie. De regels worden aangepast.
- Relatie initiatieven De Donksbergen, Maranatha en Parc Vital
Eén van de uitgangspunten van het plan is dat er een gebied ontstaat van intensieve recreatie in combinatie met zorg. Voor de locatie Parc Vital is opgenomen dat een bepaald aandeel geschikt moet zijn voor gasten met een zorgcomponent dan wel patiënten van de naastgelegen instelling. Hiermee is onderlinge versterking van de Donksbergen en Parc Vital mogelijk en wordt gestreefd naar de combinatie van de zorgfunctie met recreatieve ontwikkelingen. Het terrein van Maranatha heeft de bestemming "Maatschappelijk". Er zijn onvoldoende concrete plannen voor het terrein van Maranatha. Voor de locatie is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor "cultuur en ontspanning". Hiermee kan ook dit terrein in de toekomst beter onderdeel uitmaken van een gebied waar intensieve recreatie en zorg gecombineerd worden. Dit deel van de zienswijze kan ongegrond verklaard worden.
Het onderdeel wat betreft de bedrijfswoningen wordt in die zin gegrond verklaard dat voor de 1^e bedrijfswoning een duidelijkere onderbouwing opgenomen wordt in de toelichting. Deze woning is onder andere bedoeld voor de terreinbeheerder. De andere 3 bedrijfswoningen worden niet meer direct toegestaan, maar middels een wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarden zijn onder andere dat de woningen noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering, aangetoond middels een bedrijfsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding en regels

Voor het oostelijk gelegen bouwvlak op de bestemming "CO" is toegevoegd dat er ter plaatse van dit bouwvlak ook maatschappelijke functies mogelijk zijn. Tevens is voor dit bouwvlak de goothoogte gewijzigd van 7 naar 10 meter en is het gebruiksvloeroppervlak van 1.500 m² aangepast in 30% van het totale gebruiksvloeroppervlak op het terrein. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat de ontwikkelaar meer en uitgebreidere voorzieningen kan treffen voor een samenwerking met naastgelegen zorginstelling De Donksbergen. De gewenste voorziningen betreffen o.a.: orthopedie; cardiologie (beschouwend); nierdialyse; hoofdpijnbestrijding; fysiotherapie; tandartspraktijk voor cliënten Donksbergen; MDL (maag, darm, lever); hyperbare zuurstof; dermatologie en ondersteunende diensten.

Regels

De artikelen 7.2.5; 7.3; 7.4.1; 7.4.2; 7.4.3; 7.4.4 en 7.6.3 zijn geschrapt omdat deze geen betrekking kunnen hebben op het perceel met de bestemming wonen.

Er zijn een aantal artikelen aangepast naar aanleiding van het in werking treden van de Wabo op 1 oktober 2010.

Kopie correspondentie Maranatha

21-07-2009 17:50

Aan [redacted]@croonen.nl

Cc [redacted]

Onderwerp Maranatha - bestemmingsplan

Beste [redacted],

Zoals telefonisch besproken hierbij de uitgangspunten voor locatie Maranatha in het bestemmingsplan Donksbergen e.o.

- Bouwvlak: 5000m2 (gelegen buiten de EHS);
- Te bebouwen oppervlakte 2500m2 met een goot en nokhoogte van 18m;
- Overige 2500m2 zal gebruikt worden voor terreininrichting en parkeren;

Graag even overleg over de stand van zaken van de nodige aanvullende onderzoeken die door Croonen zijn / worden uitgevoerd.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]