



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"

Agendanr. : 10
Reg.nr. : 10.1285
B&W verg.. : 21 december 2010
Commissie : ROB
Cie_verg. : 1 februari 2011
Raadsverg.. : 15 februari 2011

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Ter vaststelling wordt u aangeboden het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg". Dit plan is bedoeld om de bouw van een pastorie op perceel tussen de Rodenborchweg 6 en de Sint-Lambertuskerk. De vigerende woonbestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk".

De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"'. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijzen ongegrond kunnen worden verklaard en één zienswijze niet-ontvankelijk verklaard kan worden. Daarnaast hebben er een aantal ambtshalve wijzigingen in de regels plaatsgevonden, welke zijn opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"'.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg".

Steller : Blonk
Tel. : 073-6159613
E-mail : j.blonk@s-hertogenbosch

4) Aanleiding

In september 2010 is het ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" ter kennisname aan uw raad voorgelegd. Met ingang van 27 september 2010 is het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn er negen zienswijzen ingediend.

5) Inhoud

Nadere toelichting op het onderwerp:

Met ingang van 27 september 2010 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Mevrouw M.A.C.A. van Zuijlen, Lambertusterp 10 te Rosmalen;
2. Super de Boer Winkels B.V., Disketteweg 2-4 te Amersfoort;
3. Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg, Schoolstraat 26 te Rosmalen;
4. De heer H.J.G. Janssens, Lambertusterp 2 te Rosmalen;
5. Mevrouw W.P.M. Neefs – Van Vugt, Rodenborchweg 6 te Rosmalen;
6. Mevrouw M.A.J. Coppens, namens mevrouw M.J. Coppens – De Bijl, Lambertusterp 8 te Rosmalen;
7. De heer M. Spierings, Lambertusterp 9 te Rosmalen;
8. Mevrouw E.A.C. van der Borg – Heijnen;

Daarnaast is na de ter visie legging nog één zienswijze ontvangen. Deze is noch binnen de termijn ontvangen noch binnen de termijn verzonden. De zienswijze is daarom niet-ontvankelijk en is derhalve niet in behandeling genomen. Het betreft de volgende zienswijze:

9. Mevrouw M.A.C.A. van Zuijlen, Lambertusterp 10 te Rosmalen (tweede zienswijze).

Wijze van aanpak /oplossingsrichting:

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

De meeste zienswijzen hebben betrekking op het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het huidige terrein. Hierop is als volgt geantwoord: "Allereerst moet worden opgemerkt dat het perceel waarop de pastorie gepland staat niet in eigendom is van de gemeente, maar van de parochie. De gemeente heeft daardoor maar beperkte zeggenschap over het perceel. Daar komt bij dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel is bestemd als "vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven". Dit betekent dat als er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de vroegere bouwvergunning) voor een vrijstaand of dubbel eengezinshuis wordt aangevraagd, er op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend moet worden. De parkeerplaatsen

verdwijnen dan zonder dat er parkeerplaatsen gecompenseerd worden.

Om bovenstaande reden zijn de parkeerplaatsen op het perceel niet opgenomen in de parkeerbalans van het centrum van Rosmalen. Er moet gezien de vigerende bestemming immers rekening mee worden gehouden dat de parkeerplaatsen zullen verdwijnen. De parkeerplaatsen waren slechts tijdelijk van aard. Om tegemoet te komen aan het opheffen van de 33 parkeerplaatsen en de belangen van onder andere Super de Boer, zal de gemeente, geheel onverplicht, in de directe omgeving een aantal nieuwe parkeerplaatsen aanleggen (ongeveer 21 Achter de Driesprong, 5 op de Markt en 6 bij de PTT/Aldi). Hierdoor zijn de te verdwijnen parkeerplaatsen nagenoeg geheel gecompenseerd, waardoor het aantal parkeervoorzieningen nagenoeg gelijk blijft. Overigens hebben reclamanten door het tijdelijke karakter van de parkeerplaatsen op het terrein van de parochie, altijd rekening moeten houden met het verdwijnen van de parkeerplaatsen.

Voorts moet worden vermeld dat de extra aan te leggen parkeerplaatsen aan de Markt en Achter de Driesprong op een kortere (of nagenoeg gelijke) loopafstand van de Vreeburgpassage zijn gelegen dan de huidige parkeerplaatsen in het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan, wat gunstiger is voor de bezoekers van de Vreeburgpassage.

Ambtshalve aanpassingen:

Na de ter visie legging van het ontwerpplan zijn in de regels en de toelichting enkele kleine aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd dan wel enkele correcties gemaakt. De meeste correcties hebben betrekking op aanpassingen welke gedaan moesten worden door de inwerkingtreding van de Wabo (op 1 oktober 2010). In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

6) Financiële paragraaf

De onderhavige ontwikkeling van het Parochiecentrum vindt plaats op particulier grondeigendom en op particulier initiatief. In dat kader vindt ten behoeve van de realisering van het plan een gronduitgifte door de gemeente aan de Parochie plaats. Tussen beide partijen is terzake een ruilovereenkomst gesloten, die tevens een anterieure overeenkomst is, in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een financieel-economisch haalbaar plan.

7) Conclusie:

Het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" kan met inachtneming van de inhoud van de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"' en met de voorgestelde wijzigingen in de toelichting en in de regels, conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"', worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

1. 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"

Ter inzage:

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

Besluit

(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 15 februari 2011;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2010, regnr. 10.1285;

overwegende, dat met ingang van 27 september 2010 het ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg";

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2010, regnr. 10.1285, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

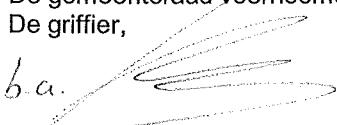
overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot niet-ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" genoemde reclamanten niet-ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002063-1401, en de regels "Pastorie Rodenborchweg", zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg", zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002063-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,


drs. A. van der Jagt

De voorzitter,


mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 15. februari 2011
CONFORM BESLOTEN

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Pastorie Rodenborchweg”

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Pastorie Rodenborchweg”)

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: **15 FEV. 2011**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" heeft met ingang van 27 september 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 17 september 2010, de Bossche Omroep d.d. 19 september 2010 en via de gemeentelijke website vanaf 24 september 2010.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Mevrouw M.A.C.A. van Zuijlen, Lambertusterp 10 te Rosmalen;
2. Super de Boer Winkels B.V., Disketteweg 2-4 te Amersfoort;
3. Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg, Schoolstraat 26 te Rosmalen;
4. De heer H.J.G. Janssens, Lambertusterp 2 te Rosmalen;
5. Mevrouw W.P.M. Neefs – Van Vugt, Rodenborchweg 6 te Rosmalen;
6. Mevrouw M.A.J. Coppens, namens mevrouw M.J. Coppens – De Bijl, Lambertusterp 8 te Rosmalen;
7. De heer M. Spierings, Lambertusterp 9 te Rosmalen;
8. Mevrouw E.A.C. van der Borg – Heijnen;
9. Mevrouw M.A.C.A. van Zuijlen, Lambertusterp 10 te Rosmalen (tweede zienswijze).

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 7 november 2010. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 8 november 2010. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 8 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

De zienswijze van de reclamante genoemd onder nummer 9 daarentegen is niet binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden. Er is niet gebleken van een verschoonbare termijnoverschrijding waardoor de zienswijze niet-ontvankelijk is en is daarom niet in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : commentaar

1. Mevrouw Van Zuijlen

- a. Reclamante geeft aan dat zij vanuit haar woning een prima uitzicht heeft over het parkeerterrein en het achterliggende gebied tot aan de huidige pastorie toe. Zij is tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, omdat de nieuw te bouwen pastorie haar het uitzicht ontnemt. Voorts wordt aangegeven dat het gemeentelijk tegenargument daarop is, dat er volgens het huidige bestemmingsplan een dubbele woning gebouwd mag worden, waardoor haar uitzicht eveneens verdwijnt. Reclamante is het met dit tegenargument niet eens, omdat voor de bouw van de dubbele woning een recht van inspraak benodigd is of in ieder geval gewenst is.

- *Reclamante gaf in haar inspraakreactie aan dat door de bouw van de geplande pastorie haar uitzicht op de Rodenborchweg verloren zou gaan. Dit is correct, maar, zoals reclamante zelf al aangeeft, laat het huidige bestemmingsplan de bouw van twee woningen aan de Rodenborchweg toe, waardoor haar uitzicht op de Rodenborchweg eveneens teniet zou gaan indien de twee woningen gebouwd zouden worden.*

Reclamante geeft aan dat voor de bouw van de twee woningen die het huidige bestemmingsplan toelaat, een recht van inspraak zou moeten bestaan. Dit is echter niet het geval. Het bestemmingsplan laat de bouw van twee woningen toe, waardoor een aanvraag voor de bouw van de twee woningen gehonoreerd zal moeten worden (wettelijke verplichting). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zonder afwijking van het bestemmingsplan wordt geen inspraak gevoerd, omdat de gemeente wettelijk verplicht is om de vergunning te verlenen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamante geeft aan dat in de officiële publicatie van het ontwerpbestemmingsplan vermeldt staat dat een pastorie een maatschappelijke functie heeft. Zij is het niet eens met de maatschappelijke functie van de pastorie. Zij geeft aan dat sinds de scheiding van kerk en staat deze koppeling is komen te vervallen. Bovendien maken meer mensen gebruik van de te verdwijnen parkeerplaatsen dan van de geplande pastorie. Naar de mening van reclamante is de maatschappelijke afweging parkeerplaats kerkbezoekers/pastorie en deelnemen aan de nevenactiviteiten voortvloeiend uit de interne opzet van de pastorie ondergeschikt aan het intensieve gebruik van de aanwezige 33 parkeerplaatsen.
- *Een pastorie heeft, evenals bijvoorbeeld een kerk, een maatschappelijke functie. Onder een maatschappelijke functie wordt een functie verstaan die in een algemene behoefte voorziet en (vaak) toegankelijk is voor iedereen of in ieder geval een grote groep personen, waarbij de functie geen winst oogmerk heeft. Een pastorie voldoet hieraan. Zoals reclamante opmerkt loopt het kerkbezoek, en daarmee het pastoriebezoek, terug, maar daardoor verandert de maatschappelijke functie die een pastorie heeft niet. Overigens moet bij het toekennen van een bestemming in een bestemmingsplan worden voldaan aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). In de SVBP2008 staat dat religie en aanverwante functies als*

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

"Pastorie Rodenborchweg"

“maatschappelijk” dienen te worden bestemd. De bestemming “Maatschappelijk” is derhalve de correcte bestemming.

Reclamante stelt dat de aanwezige parkeerplaatsen binnen het plangebied belangrijker zijn dan de geplande pastorie. Het perceel is echter niet in eigendom van de gemeente, maar van de parochie. Bovendien heeft het perceel in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Als de parochie een vergunning zou aanvragen om een tweekapper te realiseren conform het vigerende bestemmingsplan, dan zal de gemeente de gevraagde vergunning moeten afgeven en verdwijnen de parkeerplaatsen eveneens. De aanwezigheid van de 33 parkeerplaatsen is daardoor nooit gegarandeerd geweest. Om het verdwijnen van de parkeerplaatsen op te vangen is het parkeerterrein “Achter de Driesprong” heringericht, waardoor er ongeveer 21 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Daarnaast kunnen er op de Markt nog ongeveer 5 parkeerplaatsen worden bijgemaakt en bij het voormalige postkantoor nog eens 6 plaatsen. Het verlies aan parkeerplaatsen wordt daardoor bijna geheel gecompenseerd.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamante merkt op dat in het verleden bebouwing was voorzien ter plaatse van de huidige inrit naar de parkeergarage. Deze bebouwing had dezelfde maatvoering als de nu aanwezige Markt Staete. Het toenmalige parochiebestuur heeft deze bebouwing bestreden op grond van het feit dat er een historische relatie bestaat tussen de huidige parochie en de Lambertuskerk. Na verkoop van de huidige pastorie en de daaruit voortvloeiende mogelijke aanpassing is deze historische relatie weg.
- *Eerder geplande bebouwing heeft geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan en dient daarom buiten beschouwing te worden gelaten. Dat de historische relatie tussen de huidige pastorie en de Lambertuskerk verdwijnt, is de keuze van de parochie.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

2. Super de Boer Winkels B.V.

- a. Reclamante geeft aan dat de ontwikkelingen waarin het nieuwe bestemmingsplan voorziet, tot gevolg hebben dat een groot aantal parkeerplaatsen komt te vervallen. Het huidige aantal parkeerplaatsen is met name op vrijdag en zaterdag al niet toereikend en het gaat bovendien om parkeerplaatsen die in de directe nabijheid van Super de Boer zijn gelegen. Het zijn juist deze parkeerplaatsen, direct bij de winkel, die een bezoek aan Super de Boer zo aantrekkelijk maken. Dichtbij de winkel kunnen parkeren is voor een supermarkt absoluut noodzakelijk. De ervaring leert dat als deze parkeerplaatsen er niet zijn, klanten naar een andere supermarkt gaan. Het zal voor klanten niet aantrekkelijk zijn om boodschappen te (blijven) doen bij de Super de Boer als het parkeren een probleem gaat worden. Bovendien zal volgens reclamant de verkeersdruk toenemen.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat het perceel waarop de pastorie gepland staat niet in eigendom is van de gemeente, maar van de parochie. De gemeente heeft daardoor maar beperkte zeggenschap over het perceel. Daar komt bij dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel is bestemd als “vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven”. Dit*

betekent dat als er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de vroegere bouwvergunning) voor een vrijstaand of dubbel eengezinshuis wordt aangevraagd, er op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend moet worden. De parkeerplaatsen verdwijnen dan zonder dat er parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Om bovenstaande reden zijn de parkeerplaatsen op het perceel niet opgenomen in de parkeerbalans van het centrum van Rosmalen. Er moet gezien de vigerende bestemming immers rekening mee worden gehouden dat de parkeerplaatsen zullen verdwijnen. De parkeerplaatsen waren slechts tijdelijk van aard. Om tegemoet te komen aan het opheffen van de 33 parkeerplaatsen en de belangen van onder andere Super de Boer, zal de gemeente, geheel onverplicht, in de directe omgeving een aantal nieuwe parkeerplaatsen aanleggen (ongeveer 21 Achter de Driesprong, 5 op de Markt en 6 bij de PTT/Aldi). Hierdoor zijn de te verdwijnen parkeerplaatsen nagenoeg geheel gecompenseerd, waardoor het aantal parkeervoorzieningen nagenoeg gelijk blijft. Overigens heeft reclamante door het tijdelijke karakter van de parkeerplaatsen op het terrein van de parochie, altijd rekening moeten houden met het verdwijnen van de parkeerplaatsen. Het daadwerkelijk verdwijnen van de parkeerplaatsen behoort daarom tot het ondernemersrisico van reclamante, al is door de compensatie van de parkeerplaatsen het risico tot het minimum beperkt. Voorts moet worden vermeld dat de extra aan te leggen parkeerplaatsen aan de Markt en Achter de Driesprong op een kortere (of nagenoeg gelijke) loopafstand zijn gelegen dan de huidige parkeerplaatsen in het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan, wat gunstiger is voor reclamant. Waarom de verkeersdruk zal toenemen is onduidelijk. Het aantal parkeerplaatsen blijft immers nagenoeg gelijk, waardoor mensen niet langer dan nu het geval is naar een parkeerplaats hoeven te zoeken. De verkeers- en parkeerdruk zal dus nagenoeg gelijk blijven aan de huidige situatie.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamante geeft aan dat in het plangebied in onvoldoende parkeergelegenheid is voorzien, althans uit de onderbouwing daarvan in het bestemmingsplan kan niet de conclusie worden getrokken dat er voldoende parkeergelegenheid is. Bovendien zullen niet alle vervallen parkeerplaatsen worden vervangen door (vergelijkbare) parkeerruimte elders. Uit de beantwoording van de inspraakreactie kan bovendien worden afgeleid dat de parkeerplaatsen nog niet gerealiseerd zijn en vermoedelijk ook niet gerealiseerd zullen worden. Bovendien gaat het om parkeerplaatsen die verder weg van de supermarkt gelegen zijn.
- *In het plangebied is voor de pastorie zelf onvoldoende parkeerruimte aanwezig om de piekmomenten van het bezoek aan de pastorie op te vangen. Dit is ook opgenomen in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Mede om deze reden zijn er extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied gecreëerd. Bijna alle parkeerplaatsen die verdwijnen door uitvoering van onderhavig plan zullen worden gecompenseerd, waardoor de hoeveelheid parkeerplaatsen nagenoeg gelijk blijft. Zoals ook onder a vermeldt zijn de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Markt en Achter de Driesprong op een kortere loopafstand gelegen dan de huidige parkeerplaatsen in het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan, wat gunstiger is voor reclamante.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamante is verbaasd over het feit dat er nog geen planschaderisicoanalyse is overgelegd. Reclamante verzoekt om hier alsnog inzage in te geven.
- *De gemeente is niet verplicht om een planschaderisicoanalyse te overleggen en doet dit daarom niet. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin bepaald is dat de eventuele planschade zal worden verhaald op initiatiefnemer. Het planschaderisico is daardoor door de gemeente financieel afgedekt.*
Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel is bestemd als "vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven". Indien deze bestemming daadwerkelijk als zodanig bebouwd zou worden, zouden de parkeerplaatsen op het perceel ook verdwijnen. Het is daarom de vraag of reclamante door de bestemmingswijziging planschade zal ondervinden.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamante resumeert dat door uitvoering van het bestemmingsplan zij ernstig in haar belangen wordt geschaad. Niet uitgesloten is dat de zij na de realisering van het bestemmingsplan op de huidige locatie veel minder bezoekers zal kunnen trekken als gevolg van bereikbaarheidsproblemen.
- *Zoals al is opgemerkt worden bijna alle parkeerplaatsen gecompenseerd, waardoor de hoeveelheid parkeerplaatsen en de bereikbaarheid nagenoeg gelijk blijven.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamante merkt over het planologisch kader het volgende op: "Het vigerende bestemmingsplan "Centrum" staat de beoogde ontwikkeling niet toe. De huidige bestemming is gedeeltelijk "vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven" en gedeeltelijk "onbebouwbaar achtererf". Voor de oprichting van de pastorie dient de bestemming gewijzigd te worden in "Maatschappelijk". Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan en maakt een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het feitelijk doel van de bestemmingsplanwijziging is de wijziging van de bestemming. Daarnaast zal ook het bouwvlak verplaatst worden. Momenteel is het plangebied ingericht als parkeergelegenheid".
- *De weergave van reclamante is correct, met dien verstande dat aan de voorzijde van het perceel de bestemming "voor erf" ligt.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamante stelt dat aan het perceel enkel parkeren en deels groen bestemming had moeten worden toegekend. Sinds tijden wordt het perceel immers gebruikt als ten behoeve van parkeren en groenvoorziening.
- *De reden waarom aan het perceel de bestemmingen "Groen" en "Parkeren" hadden moeten toegekend is niet duidelijk. Er heeft altijd een woonbestemming op het perceel gelegen en deze kan niet zomaar worden wegbestemd. Bovendien is altijd al aangegeven dat het parkeerterrein tijdelijk van aard was, waardoor aanpassing naar de bestemming "Parkeren" niet nodig is. Overigens is de bestemming "Parkeren" geen bestemming conform de wettelijke standaard*

(SVBP), waardoor ook om deze reden het niet mogelijk is om de bestemming "Parkeren" op te nemen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. De zienswijze van reclamante richt zich met name op de mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor bebouwing op een perceel dat momenteel als parkeerterrein in gebruik is. Reclamante stelt zich op het standpunt dat er in het geheel geen ruimte is om parkeerplaatsen te laten vervallen of te verplaatsen naar een verder van de supermarkt gelegen locatie.

Teneinde inzicht te verkrijgen in de gevolgen van het onderhavige ontwerp op de bestaande voorzieningenstructuur, is reclamante van mening dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Daarnaast is reclamante van mening dat in het licht van artikel 3.1 Wro de raad in redelijkheid geen medewerking aan het onderhavige bestemmingsplan kan verlenen. Door het onderhavige ontwerp in procedure te brengen is de raad bovendien geheel voorbij gegaan aan de belangen van de bestaande ondernemers binnen het plangebied en heeft zij miskend dat het ontwerp zal leiden tot een onevenredige aantasting van deze belangen.

- *Zoals al eerder is aangegeven zijn de parkeerplaatsen op het terrein van de parochie tijdelijk van aard, waardoor de ondernemers in de buurt er rekening mee hebben moeten houden dat deze parkeerplaatsen een keer zouden verdwijnen. Om aan de ondernemers tegemoet te komen zijn er in de directe nabijheid van de Vreeburgpassage extra parkeerplaatsen aangelegd, waarbij de te verdwijnen parkeerplaatsen nagenoeg geheel worden gecompenseerd. Bovendien ligt het overgrote merendeel van deze parkeerplaatsen (ruim 80%) dichterbij of even ver van de supermarkt van reclamante dan de parkeerplaatsen op het terrein van de parochie. Er kan daardoor weldegelijk in alle redelijkheid medewerking aan het bestemmingsplan worden verleend. Verder verkeersonderzoek is gezien het bovenstaande niet nodig.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- i. Volgens reclamante is in het bestemmingsplan niet inzichtelijk gemaakt hoeveel bewoners/bezoekers nu en in de toekomst tegelijkertijd van de toelaatbare voorzieningen in het plangebied gebruik kunnen en zullen maken. Inzicht in de maximale gebruiksmogelijkheden van het ontwerp is noodzakelijk, omdat alleen op deze wijze duidelijkheid kan worden geboden over (onder meer):

- de verkeersaantrekkende werking en daarmee de effecten van het plan op de verkeersveiligheid;
- de effecten op de luchtkwaliteit;
- geluidsoverlast;
- het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Bij de inventarisatie van de effecten van het plan op de omgeving zal van de maximale invulling van het plangebied moeten worden uitgegaan.

- *Het bestemmingsplan wordt gemaakt om de bouw van de pastorie mogelijk te maken, waardoor de maximaal toegestane bouwmogelijkheden zijn afgestemd op het bouwplan. Met andere*

woorden: de pastorie, zoals weergegeven in de toelichting, vormt de maximale invulling van het plangebied.

Van een verkeersaantrekkende werking door de nieuwe pastorie zal geen sprake zijn. Immers het gebruik van het huidige terrein als parkeerplaats zorgt voor aanmerkelijk meer verkeersbewegingen op het terrein dan het gebruik als pastorie. Het aantal mensen dat nu parkeert op het terrein zal immers groter zijn dan als de pastorie er staat. Bovendien ligt de huidige pastorie in de nabijheid van het plangebied en door realisatie van de nieuwe pastorie gaan de bezoekers van de pastorie in plaats van naar de oude pastorie straks naar de nieuwe pastorie, waardoor het aantal bezoekers aan het centrum op dit onderdeel gelijk blijft.

Voor de effecten op luchtkwaliteit wordt korthedshalve naar paragraaf 5.4 van de toelichting verwezen.

Een pastorie levert in de regel geen geluidsoverlast op. Als dit wordt vergeleken met het grote aantal verkeersbewegingen met bijbehorend autogeluid op het huidige parkeerterrein, zal eventuele geluidsoverlast eerder af- dan toenemen.

Voor het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- j. In het bestemmingsplan is volgens reclamante niet, althans onvoldoende, aangegeven op welke wijze kan worden volstaan met minder parkeerplaatsen. Door de gemeente is niet ingegaan op:
- de wijze waarop de parkeerbehoefte concreet is bepaald;
 - de parkeerbehoefte conform de functie-invulling van het ontwerpbestemmingsplan;
 - de parkeerbehoefte bij een maximale invulling van het plangebied;
 - de vigerende parkeernorm;
 - het bestaande aantal parkeervoorzieningen in de omgeving;
 - het aantal te vervallen parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Naar het oordeel van reclamante is het onderzoek naar het aantal benodigde parkeerplaatsen niet deugdelijk uitgevoerd, althans er ontbreekt op essentiële onderdelen een deugdelijke motivering. Het parkeerterrein aan de Rodenborchweg (kerk) heeft momenteel een openbaar karakter en is toegankelijk voor iedereen en dient vooral bij drukke dagen als overloopgebied voor consumenten van het winkelcentrum Vreeburg. Door de herinrichting van dit gebied, verliest het winkelcentrum circa 35 parkeerplaatsen. Momenteel heeft het winkelcentrum 113 aantal parkeerplaatsen tot haar beschikking, verdeeld over drie parkeergebieden.

Indien dit parkeerterrein van de kerk heringericht zal worden, resulteert dit in een zwaardere belasting op de bestaande parkeervoorzieningen van het winkelcentrum, met als gevolg dat de bezoekers voor het winkelcentrum en de supermarkt worden geweerd door het tekort aan parkeerplaatsen. Deze consumenten zullen uiteindelijk afvloeien naar een andere supermarkt in de omgeving met betere parkeervoorzieningen.

- *De parkeerbehoefte wordt bepaald door de functie en de vloeroppervlakte van het betreffende bouwplan te bepalen en te vergelijken met de parkeernormen zoals aangegeven in de Nota Parkeernormen (december 2003). De aangegeven normen zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden, waarbij rekening is gehouden met een toename van het autogebruik. Op deze manier kan nauwkeurig de parkeerbehoefte worden bepaald. Voor meer informatie over het parkeren wordt*

verwezen naar paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en voor de compensatie van de parkeerplaatsen die wegvallen wordt verwezen naar het commentaar op bovengenoemde zienswijzen.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- k. Volgens reclamante is niet inzichtelijk gemaakt hoeveel bezoekers, op welke tijdstippen van de dag worden verwacht, is vooralsnog onvoldoende inzicht gegeven in de toename van de verkeersintensiteit ter plaatse en de effecten daarvan op de verkeersveiligheid en de bestaande wegenstructuur. Te vrezen valt dat door toenemend autoverkeer een gevaarlijke situatie kan ontstaan. Een advies van de politie ontbreekt, althans is niet ter inzage gelegd. Uw gemeente wordt hierbij gevraagd een dergelijk advies alsnog toe te zenden.
- *Zoals vermeld zal de verkeersintensiteit op het terrein juist afnemen. Een advies van de politie is derhalve niet nodig.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- l. In de plantoelichting wordt volgens reclamante geen inzicht in de financiële uitvoerbaarheid gegeven. De financiële uitvoerbaarheid is vooralsnog onvoldoende aangetoond.
In de eerste plaats is onduidelijk welke gronden eigendom zijn van de gemeente, ten aanzien van welke gronden sprake is van een anterieure overeenkomst en met betrekking tot welke gronden het kostenverhaal zal plaatsvinden op grond van het exploitatieplan. Een kaart waaruit dit blijkt, ontbreekt. Het buiten beschouwing laten van één of meer eigenaars is echter niet toegestaan. Artikel 6.12 lid 2 sub A Wro impliceert namelijk dat ten aanzien van ieder stukje grond in een exploitatiegebied het kostenverhaal verzekerd moet zijn.
In de tweede plaats stelt de gemeente dat een ruilovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar. Deze overeenkomst is echter niet ter inzage gelegd. Evenmin is over de inhoud en strekking van die ruilovereenkomst een toelichting gegeven. Reclamante betwist daarom dat de overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Ook in dat opzicht is niet de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.
- *De economische uitvoerbaarheid is weergegeven in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten voor wat betreft kostenverhaal, waarin is bepaald dat de kosten van de procedure voor rekening komt van initiatiefnemer. Ook planschade e.d. komt voor rekening van initiatiefnemer, waardoor het project de gemeente geen geld kost. Het plan is daardoor financieel uitvoerbaar. Reclamante stelt dat het buiten beschouwing laten van één of meer eigenaars niet is toegestaan. In het onderhavige geval zijn er twee eigenaars: initiatiefnemer en de gemeente. De gemeente verhaalt geen kosten op zichzelf, waardoor volstaan kan worden met initiatiefnemer. De ruilovereenkomst en de anterieure overeenkomst zijn samengevoegd tot één overeenkomst. Als de bestemmingsplanprocedure niet wordt afgerond, hoeft de grondruil ook niet door te gaan, evenals de anterieure overeenkomst. Door de grote onderlinge samenhang zijn de ruilovereenkomst en de anterieure overeenkomst samengevoegd. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal in de zin van de Wro geregeld.*

Een exploitatieplan is niet nodig nu het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- m. Reclamante is van mening dat ten onrechte geen onderzoek is verricht naar archeologische waarden. Vaststaat dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Uw gemeentebestuur vindt het (laten) verrichten van nader archeologisch onderzoek kennelijk niet noodzakelijk. Hiermee gaat uw gemeentebestuur voorbij aan het feit dat hiermee in het kader van de besluitvorming onvoldoende rekening is gehouden met de archeologische waarden. Immers, zou dit nader onderzoek wel zijn verricht en zou nadere informatie over de aanwezige archeologische waarden beschikbaar zijn, dan had dit aanleiding kunnen geven tot een andere wijze van bestemmen dan thans is geschied in dit ontwerpbestemmingsplan. Nu een aanvullend onderzoek vooralsnog ontbreekt, concludeert reclamante dat bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nog vraagtekens moeten worden geplaatst.
- *De archeologische waarden worden beschermd door een speciaal opgenomen regeling in het voorliggende bestemmingsplan. De toetsing van de archeologische waarden komt daardoor formeel pas bij de vergunningverlening aan de orde. Hangende deze bestemmingsplanprocedure is er echter al archeologisch onderzoek verricht. Hoewel het definitieve onderzoeksrapport nog niet klaar is, heeft het onderzoek geen aanleiding gegeven om te twifelen aan de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

3. Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg

- a. De wijkraad geeft aan dat het opheffen van de 33 parkeerplaatsen in het plangebied zal leiden tot onaanvaardbaar grote consequenties voor de winkelveorzieningen in de Vreeburgpassage. Het gemeentelijke argument dat er geen sprake zal zijn van onaanvaardbare exploitatieverliezen en achteruitgang bij het opheffen van de 33 parkeerplaatsen op het terrein van de pastorie, omdat er gedeeltelijke compensatie plaatsvindt op het heringerichte parkeerterrein "Achter de Driesprong" is volgens de wijkraad onjuist. De wijkraad verwijst daarbij naar de bijgevoegde bijlage.
- *Uit de bijlage kan helaas niet worden opgemaakt waarom het bovengenoemde gemeentelijke argument onjuist is. Daarbij moet worden opgemerkt dat "Achter de Driesprong" niet alle 33 parkeerplaatsen kunnen worden gecompenseerd, maar dat er ongeveer 20 parkeerplaatsen kunnen worden gecompenseerd.*
- Waar de wijkraad aan voorbij gaat is het feit dat het perceel waar de pastorie gepland staat niet in eigendom is van de gemeente, maar van de parochie. De gemeente heeft daardoor maar zeer beperkt zeggenschap heeft over het perceel. Daar komt bij dat in het vigerende bestemmingsplan het perceel is bestemd als "vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven". Dit betekent dat als er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de vroegere bouwvergunning) voor een vrijstaand of dubbel eengezinshuis wordt aangevraagd, er op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend moet worden. De parkeerplaatsen verdwijnen dan zonder dat er parkeerplaatsen gecompenseerd worden.*

Om bovenstaande reden zijn de parkeerplaatsen op het perceel niet opgenomen in de parkeerbalans van het centrum van Rosmalen. Er moet gezien de vigerende bestemming immers rekening mee worden gehouden dat de parkeerplaatsen zullen verdwijnen. De parkeerplaatsen waren slechts tijdelijk van aard. Om tegemoet te komen aan het opheffen van de 33 parkeerplaatsen zal de gemeente, geheel onverplicht, in de directe omgeving een aantal nieuwe parkeerplaatsen aanleggen (ongeveer 21 Achter de Driesprong, 5 op de Markt en 6 bij de PTT/Aldi). Hierdoor zijn de te verdwijnen parkeerplaatsen nagenoeg geheel gecompenseerd, waardoor de gestelde onaanvaardbare exploitatieverliezen van de winkels in de Vreeburgpassage niet zullen intreden. Overigens hebben de winkeliers door het tijdelijke karakter van de parkeerplaatsen op het terrein van de parochie rekening moeten houden met het verdwijnen van de parkeerplaatsen. Het daadwerkelijk verdwijnen van de parkeerplaatsen behoort daarom tot het ondernemersrisico van de betreffende winkeliers, al is door de compensatie van de parkeerplaatsen het risico tot het minimum beperkt. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er ook acht parkeerplaatsen op eigen terrein van de pastorie worden aangelegd. Dit betekent een verminderde parkeerdruk door bezoekers van de pastorie.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. De wijkraad is van mening dat de inspraakreactie van de wijkraad op het voorontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" onvolledig en selectief is en dat er geen rekening is gehouden met structurele planologische en verkeerskundige waarden. Onvermeld blijft de taakstelling van de gemeente om een stadsdeelcentrum te realiseren voor het gehele stadsdeel Rosmalen. De wegenstructuur in en om het centrumgebied zal daarvoor de voorwaarden moeten bieden die de onderlinge samenhang van de centrumgebieden tot stand kan brengen. In de zienswijze van de wijkraad over het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Rosmalen" van 28 maart 2008 is daar aandacht voor gevraagd. De gekozen wegenstructuur zal tot een structuurverbetering moeten leiden voor zowel het noordelijk, als het (nieuwe) zuidelijk plandeel van het centrumgebied van Rosmalen. Het opstellen van een verkeerscirculatieplan in relatie met de reeds geplande parkeervoorzieningen is daar volgens de wijkraad voor nodig. De wijkraad stelt vast dat er geen verkeerscirculatieplan is opgesteld en dat de toekomstige wegenstructuur bepaald wordt door bouwplannen en/of bestemmingsplannen afzonderlijk te ontwikkelen, zonder rekening te houden met de noodzakelijke verkeerskundige randvoorwaarden. Als voorbeelden worden genoemd het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan waarbij 33 parkeerplaatsen worden opgeheven, het voorontwerpbestemmingsplan De Groote Wielen met het afsluiten van de Vlietdijk en "Kom Zuid" welke volgens de wijkraad tot verkeersproblemen zullen leiden.
- *De beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen vindt niet selectief plaats. Er wordt om praktische redenen een samenvatting gemaakt van de ingekomen inspraakreacties en zienswijzen, welke van commentaar wordt voorzien. De inspraakreacties en zienswijzen worden echter in het geheel beoordeeld.*
Het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied hebben geen verkeersbestemming en regelen geen verkeerskundige structuren, waardoor er in planologisch opzicht niets verandert voor wat betreft verkeer. Het opstellen van een verkeerscirculatieplan voor het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan is

daarom geheel overbodig. Bovendien mogen bestemmingsplannen geen verkeersstromen of straatinrichtingen regelen.

De gestelde verkeersproblemen met betrekking tot "De Groote Wielen" en "Kom Zuid" hebben geen betrekking op het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan en moeten daarom buiten beschouwing worden gelaten. Er wordt daarom verwezen naar de procedures van "De Groote Wielen" en "Kom Zuid".

Voor wat betreft het opheffen van de 33 parkeerplaatsen in het plangebied en de gestelde problemen ten aanzien van het opheffen van de parkeerplaatsen, wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel a van deze zienswijze.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. De wijkraad geeft aan dat het college van B&W volstaat met de opmerking dat het belang van de parochie niet louter een individueel belang is, vanwege het feit dat de grond van de parkeerlocatie in eigendom is van de parochie. De wijkraad vraagt zich af waarom de bestaande parochie niet verbouwd en/of uitgebreid kan worden, zodat er ook rekening wordt gehouden met de belangen van de Vreeburgpassage.
- *Zoals de wijkraad aangeeft is het terrein van de bedoelde parkeerlocatie in eigendom van de parochie, waardoor de parochie bepaalt wat er met het terrein gebeurt. Dat de parochie jarenlang heeft toegestaan dat er op hun terrein geparkeerd mocht worden is zeer vriendelijk van de parochie, maar het parkeren hoeven zij uiteraard niet eeuwig toe te staan. Dat de parochie er voor kiest om de oude pastorie te verkopen en een nieuwe pastorie elders te laten bouwen is hun goed recht. Zij hoeven daarom geen rekening te houden met de belangen van de Vreeburgpassage. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er in de directe nabijheid van de Vreeburgpassage nieuwe parkeerplaatsen zijn aangelegd ter compensatie van de te verdwijnen parkeerplaatsen, waardoor ook rekening is gehouden met de belangen van de Vreeburgpassage.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. De wijkraad vindt dat er geen rekening wordt gehouden met de vestigingsvoorwaarden van de Vreeburgpassage. Door het stelselmatig ontbreken van een structurele afweging van de onder b genoemde plannen, blijft de verantwoordelijkheid van de toegekende vestigingsvoorwaarden van de bestaande voorzieningenstructuur ten onrechte buiten beschouwing.
- *Zoals reeds is opgemerkt zijn er ter compensatie van de te verdwijnen parkeerplaatsen nieuwe parkeerplaatsen in de buurt aangelegd. Voor wat betreft een verkeerscirculatieplan wordt verwezen naar het commentaar op onderdeel b.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. De wijkraad merkt op dat in het vigerende bestemmingsplan "Centrum 1994" het onderhavige perceel is bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen, zone c" voor een parochiecentrum met dienstwoning. In het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan "Centrum Rosmalen" is van deze bestemming afgezien en is aan dit perceel de woonbestemming gegeven van "vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven". De motivering bij het gemeentelijke

commentaar op de inspraakreactie van de wijkraad is daardoor gebaseerd op een onjuist juridisch kader.

- *Het is correct dat in het bestemmingsplan "Centrum 1994" het onderhavige perceel is bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen, zone c" voor een parochiecentrum met dienstwoning. Er is aan deze bestemming voor het onderhavige perceel goedkeuring onthouden, waardoor voor dit perceel niet "Centrum 1994" vigeert, maar bestemmingsplan "Centrum (1981)". In bestemmingsplan "Centrum (1981)" heeft het perceel de bestemmingen "voor erf", "vrijstaande en/of dubbele eengezinshuizen met bijbehorende erven" en "onbebouwbaar achter erf". Deze bestemmingen zijn (aangepast) overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Rosmalen". Er is daardoor getoetst aan het juiste juridische kader. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de procedure voor "Centrum Rosmalen" wordt stopgezet en er een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor in procedure zal worden gebracht.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

4. De heer Janssens, mevrouw Coppens, de heer Spierings en mevrouw Van der Borg - Heijnen

De bovengenoemde reclamanten hebben allen eenzelfde zienswijze ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg". Aangezien het eenzelfde zienswijzen zijn, zullen in het onderstaande de betreffende zienswijzen in één reactie worden behandeld.

- a. Reclamanten geven aan dat op basis van het vigerende bestemmingsplan bebouwing met eengezinswoningen mogelijk is aan de Rodenborchweg. De bebouwing zou dan een harmonieus geheel kunnen vormen met de reeds bestaande bebouwing aan de Rodenborchweg. Door te gaan bouwen aan de achterzijde van het perceel wordt afbreuk gedaan aan de eenduidigheid waardoor een mislukte representatieve uitstraling wordt gecreëerd. Bovendien wordt de afstand tussen de appartementen aan de Lambertusterp en de nieuw te bouwen pastorie verkleind, waardoor het wooncomfort van de appartementen afneemt.
- *De hoogte van de pastorie is juist rekeninghoudend met de aanwezige bebouwingshoogtes in de omgeving bepaald. Het volume van het nieuw te realiseren gebouw vormt een evenwichtige zachte aansluiting op de omgeving met als het resultaat: een ruimtelijke continuïteit. De voorzijde van het gebouw aan de Rodenborchweg bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De hoogtes van de bestaande gebouwen aan de Rodenborchweg, o.a. het appartementengebouw aan de oostzijde van de geplande pastorie van drie bouwlagen, de twee bouwblokken aan de overkant van de Rodenborchweg van respectievelijk drie en vier lagen, zullen samen met de voorgestelde hoogte van de pastorie van 11 meter een evenwichtig geheel vormen, waarin elke afzonderlijk gebouw een belangrijke rol speelt. Het achterdeel van het gebouw, aan de zijde van de Lambertusterp is vormgegeven met als uitgangspunt: een optimale aansluiting met de bestaande appartementen. Deze aansluiting komt met de voorgestelde bouwhoogte en de gekozen architectuur van het gebouw optimaal tot uitdrukking. De oriëntatie van de nieuwe pastorie en de inrichting van het terrein aan de oost- en voorzijde zorgen voor een aangenaam woonklimaat en voldoende privacy.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamanten merken op dat de nokhoogte van de pastorie van 11 meter gebaseerd is op de hoogte van de naastgelegen bebouwing aan de Rodenborchweg. Reclamanten vinden het echter logischer om de bouwhoogte van de appartementen aan te houden als maximale bouwhoogte voor de pastorie. Het nieuwe plan beoogt niet een geleidelijke en logische aansluiting met de voorzijde van de Rodenborchweg.
- *De pastorie komt in een bestaande bebouwde omgeving te staan. Het is dus ook vanzelfsprekend dat het gebouw zich op de omgeving aansluit en ook een eenheid met zijn omgeving vormt. Het aangaan van ruimtelijke relaties met de bestaande bebouwing is een ontwerpuitgangspunt voor de ontwikkeling van dit gebouw t.a.v. de pastorie.*
Het gebouw aan de voorkant heeft de oriëntatie op de Rodenborchweg en daar wordt het ook ontsloten. Het afstemmen van de bebouwingshoogte van het nieuw te ontwikkelen gebouw met de bestaande bebouwing aan de Rodenborchweg is essentieel voor het aangaan van het vereiste ruimtelijke relatie met de omgeving. Kortom: de hoogte van de pastorie aan de voorzijde zorgt voor een zachte overgang en een evenwichtige ruimtelijke verhouding ter plaatse.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten geven aan dat ze ten tijde van de aankoop van hun appartement bekend waren met de bouw mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt voor het onderhavige plangebied. Er wordt aangegeven dat nu de bebouwing naar achteren wordt geschoven, de woningen minder courant zijn en er dus schade wordt geleden.
- *Tegen schade als gevolg van een bestemmingsplanwijziging kan, na afloop van de procedure, een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Bij dit verzoek worden de oude bebouwingsmogelijkheden vergeleken met de nieuwe bebouwingsmogelijkheden en indien dit schade/waardevermindering van omliggend onroerend goed oplevert, dan krijgen de benadeelden de schade, na aftrek van het maatschappelijk risico, vergoed.*
Dat de appartementen minder courant worden is overigens allerminst zeker. Er wordt weliswaar een bouw massa dichter naar de appartementen toe gebouwd, maar daar staat tegenover dat de parkeerplaats verdwijnt. Een parkeerplaats naast een woning wordt vaak als hinderlijk ervaren door motorgeluid en uitlaatgassen. Deze hinderlijke elementen verdwijnen, wat een gunstig effect op de appartementen kan hebben.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamanten concluderen dat door het naar achter schuiven van de bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan, de hoek van het uitzicht richting de Rodenborchweg aanzienlijk wordt verkleind ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Reclamanten waren er van bewust dat door de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan bood hun uitzicht zou worden beperkt, maar niet in de mate die het nieuwe plan beoogt.
- *Uitzicht valt helaas niet te garanderen en ook op basis van het vigerende bestemmingsplan was uitzicht op de Rodenborchweg niet gegarandeerd. Op basis van het vigerende plan mocht niet achter op het erf worden gebouwd, waardoor het achterste deel van het perceel alleen als tuin*

kon worden gebruikt. In de tuin mogen bomen en struiken worden geplaatst, welke het uitzicht eveneens kunnen aantasten.

Overigens is wat uitzicht op de Rodenborchweg betreft het voorliggende bestemmingsplan alleen (iets) nadeliger voor het appartement aan de Lambertusterp 8. Vanuit de andere appartementen aan de Lambertusterp zou er namelijk ook geen uitzicht op de Rodenborchweg bestaan indien van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gebruik zou worden gemaakt. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat er in Nederland geen recht op uitzicht bestaat, waardoor het behoud van bestaande uitzichten niet afgedwongen kan worden.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten merken op dat het parkeerterrein in het onderhavige plangebied tijdelijk van aard is, waarbij reclamanten zich afvragen wat tijdelijk is. Het parkeerterrein ligt er ruim 20 jaar, waardoor de verwachting mag worden gekoesterd dat het parkeerterrein mag blijven. Daarbij wordt opgemerkt dat als de gemeente sneller zou zijn geweest met het actualiseren van de bestemmingsplannen, de huidige situatie juridisch beter was vastgelegd.
- *De opmerking dat het bedoelde parkeerterrein tijdelijk van aard is, is correct. Reclamanten geven echter bij onderdeel c van deze zienswijze aan dat zij bekend zijn met de bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Zij hebben er dus altijd al rekening mee moeten houden dat het perceel bebouwd zou kunnen worden en dat het parkeerterrein zou verdwijnen. Voorts moet worden opgemerkt dat voor het centrum van Rosmalen, waar ook dit perceel onder valt, in 1994 het bestemmingsplan "Centrum 1994" in procedure is gebracht. Voor het onderhavige plangebied is echter goedkeuring onthouden, waardoor het bestemmingsplan "Centrum" (1981) is blijven vigeren.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Reclamanten vinden dat er geen correcte belangenafweging heeft plaatsgevonden. Er wordt parkeerruimte opgeofferd voor de bouw van een pastorie, waarvan het maatschappelijk nut beperkt is.
- *De belangenafweging die reclamanten maken tussen de parkeerplaatsen en de pastorie is begrijpelijk, maar planologisch niet correct. Het perceel is namelijk in eigendom van de parochie en als de parochie een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de vroegere bouwvergunning) voor een vrijstaand of dubbel eengezinshuis aanvraagt, moet op basis van het vigerende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend worden. De parkeerplaatsen verdwijnen dan zonder dat er parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Aan een belangenafweging met betrekking tot de parkeerplaatsen wordt dan niet toegekomen. De planologische afweging die gemaakt moet worden is die tussen de bouw van twee woningen of een pastorie. In beide gevallen verdwijnt de parkeerplaats. Om tegemoet te komen aan het opheffen van de 33 parkeerplaatsen zal de gemeente, geheel onverplicht, in de directe omgeving een aantal nieuwe parkeerplaatsen aanleggen (ongeveer 21 Achter de Driesprong, 5 op de Markt en 6 bij de PTT/Aldi). Hierdoor zijn de te verdwijnen parkeerplaatsen nagenoeg geheel gecompenseerd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. Reclamanten stellen dat de gemeente niet kan garanderen dat alle 33 parkeerplaatsen gecompenseerd worden en dat de gemeente vaag blijft over de compensatie. Daarbij wordt opgemerkt dat men voor zijn dagelijkse boodschappen vlakbij de winkels wil parkeren en niet op compensatieplaatsen die veel verder weg liggen. Voorts wordt opgemerkt dat het niet opnemen van het parkeerterrein in de parkeerbalans een misser is.
- *Zoals reeds in het commentaar bij de onderdelen e en f is opgenomen, is het parkeerterrein slechts tijdelijk van aard en heeft planologisch altijd de mogelijkheid bestaan dat het parkeerterrein zou verdwijnen voor huizenbouw. Door het tijdelijke karakter is het parkeerterrein niet opgenomen in de parkeerbalans.*
Zoals eerder is opgemerkt zullen de weggevalen parkeerplaatsen bijna allemaal, onverplicht, worden gecompenseerd (de te verdwijnen parkeerplaatsen zijn immers niet opgenomen in de parkeerbalans) in de directe omgeving (ongeveer 21 Achter de Driesprong, 5 op de Markt en 6 bij de PTT/Aldi). Deze cijfers zijn niet precies aangegeven, omdat nog niet vaststaat hoeveel parkeerplaatsen er extra kunnen worden aangelegd (hangt bijvoorbeeld af van het inmeten). Wat wel vaststaat is dat het overgrote merendeel van de te verdwijnen 33 parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Daarbij moet worden vermeld dat er ongeveer 21 parkeerplaatsen Achter de Driesprong en 5 parkeerplaatsen op de Markt worden gecompenseerd, wat in beide gevallen op kortere loopafstand is gelegen dan de parkeerplaatsen in het onderhavige plangebied.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

5. Mevrouw Neefs – Van Vugt

- a. Reclamante woont naast het plangebied en geeft aan dat door de bouw van de pastorie zij op haar balkon aanzienlijk minder zonlicht zal ontvangen. Het balkon is niet meegenomen in de bezonningsdiagrammen en de beantwoording van de inspraakreactie. Daarbij wordt aangegeven dat het balkon van reclamante uniek is, omdat de andere appartementen in het gebouw geen balkon hebben.
- *In de bezonningsdiagrammen, welke als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan zijn gevoegd, staat het gehele naastgelegen appartementengebouw aan de Rodenborchweg inclusief balkon opgenomen. Het balkon van reclamante is niet direct waarneembaar op de diagrammen, omdat details van de gebouwen achterwege zijn gelaten (het gaat immers om de bezonning en niet om de detaillering). De plaats waar het balkon van reclamante zich bevindt met de bijbehorende bezonning, is echter eenvoudig uit de diagrammen op te maken. Uit de diagrammen blijkt dat het balkon van reclamante, evenals het gehele appartementengebouw, niet of nauwelijks minder zonlicht zal ontvangen indien de geplande pastorie wordt gerealiseerd.*
Het balkon is niet meegenomen in de beantwoording van de inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan, omdat reclamante in haar inspraakreactie alleen ingaat op het zonlicht in haar woning en haar balkon buiten beschouwing heeft gelaten.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Reclamante merkt op dat het uitzicht vanaf het balkon wordt aangetast, indien de geplande pastorie wordt gerealiseerd. Het uitzicht langs de noordzijde van de kerk verdwijnt en wordt er tegen een nagenoeg blinde muur aangekeken.
- *Door de bouw van de pastorie zal het uitzicht vanaf het balkon in de richting van de noordzijde van de kerk worden weggenomen. Dit moet echter worden afgezet tegen de bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. In het vigerende bestemmingsplan mag een woning aan de voorzijde van het perceel worden gebouwd, waardoor het uitzicht vanaf het balkon in de richting van de noordzijde van de kerk behouden blijft, maar het uitzicht op de Rodenborchweg verdwijnt. Per saldo zal voor het uitzicht vanaf het balkon weinig verschil zitten tussen het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan.*
- Het uitzicht vanuit de woning van reclamante is echter in het nieuwe bestemmingsplan een stuk gunstiger dan in het vigerende bestemmingsplan. Vanuit de woning van reclamante zou, indien van de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan gebruik zou worden gemaakt, het uitzicht aanzienlijk worden aangetast. Indien de geplande pastorie wordt gebouwd, wordt het uitzicht van reclamante nauwelijks aangetast, omdat zij voor de pastorie langs kijkt. Per saldo is het voorliggende bestemmingsplan dus gunstiger voor reclamante dan het vigerende bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Indien de pastorie wordt gerealiseerd zal de privacy op het balkon van reclamante worden aangetast, wat op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is.
- *Vanuit de pastorie zal er zicht zijn op het balkon van reclamante. Bij bebouwing op een bebouwingsvrij perceel welke ligt naast bestaande woningen, is privacyverlies bij de bestaande woningen nooit geheel uit te sluiten. Overigens ligt het balkon van reclamante tegen de perceelsgrens aan, waardoor reclamante rekening moet houden met privacyverlies. Vanaf het huidige parkeerterrein is immers ook waar te nemen wat er op het balkon gebeurt. Dit betekent dat zowel in de huidige situatie als in de situatie dat er volgens het vigerende bestemmingsplan gebouwd wordt, de privacy van reclamante op het balkon niet gewaarborgd is. De geplande pastorie zal niet leiden tot extra privacyverlies, omdat in de huidige situatie er sprake is van een openbaar gebied naast het balkon, waardoor iedereen naar het balkon kan kijken, en de pastorie maar voor een beperkte groep personen toegankelijk is. De verdiepingen van de pastorie zijn overigens alleen voor bewoning bestemd en de ramen hebben voornamelijk tot doel om voor voldoende lichtinval in de woning te zorgen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Reclamant bestrijdt het commentaar op haar inspraakreactie dat het voorliggende bestemmingsplan gunstiger is wat bouwmogelijkheden betreft dan het vigerende bestemmingsplan. Dit omdat de privacy en het uitzicht van het balkon worden aangetast, waardoor de meerwaarde van het appartement van reclamante (het balkon) wordt aangetast. Dit zou niet het geval zijn indien er aan de voorzijde van het perceel zou worden gebouwd. Reclamante stelt daardoor planschade te lijden.
- *Zoals in de beantwoording van deze zienswijze al is opgemerkt zal het realiseren van de pastorie geen of nauwelijks effect hebben op de lichtinval in de woning en het balkon van het appartement van reclamante. De pastorie zal het uitzicht vanaf het balkon in de richting van de noordzijde van*

de kerk blokkeren, maar het uitzicht op de Rodenborchweg blijft, evenals vanuit de woning van reclamante, behouden. Het voorliggende bestemmingsplan is daardoor gunstiger dan het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft privacy zal er weinig verschil zijn tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie.

Als reclamante desondanks van mening is dat ze planschade lijdt kan ze, na afloop van de procedure, een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Bij dit verzoek worden de oude bebouwingsmogelijkheden vergeleken met de nieuwe bebouwingsmogelijkheden en indien dit schade/waardevermindering van omliggend onroerend goed oplevert, dan krijgt reclamante de schade, na aftrek van het maatschappelijk risico, vergoed.

Conclusie: zienswijze is ongegrond

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch



Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg"

(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg")

In het bestemmingsplan "Pastorie Rodenborchweg" zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Regels:

1. In lid 3.2.1 is "/zijn" verwijderd. De inhoud luidt nu: "Binnen het plangebied dienen acht parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
2. In lid 3.2.3 onder a is toegevoegd: ", met uitzondering van het bepaalde onder 3.2.3 sub c,".
3. In lid 3.2.3 is sub b verschoven naar sub c en is sub b toegevoegd: "de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 30 m² bedragen";
4. Aan lid 3.5 is sub b toegevoegd: "Er dienen acht parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gehandhaafd". De oorspronkelijke bepaling is "sub a" geworden.
5. In 3.7.1 onder b is "Het onder a en b" vervangen door "Het onder a".

Aanpassingen naar aanleiding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

6. In 3.4 is "Ontheffing van de bouwregels" vervangen door "Afwijken van de bouwregels".
7. In 3.4.1 is "Ontheffing met betrekking tot gebouwen" vervangen door "Afwijken met betrekking tot gebouwen".
8. In 3.4.1 is "Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken".
9. In 3.6 is "ontheffing" vervangen door "Afwijken".
10. In 3.6 is "Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing" vervangen door "Het bevoegd gezag wijkt met een omgevingsvergunning af".
11. In 3.7 is "Aanlegvergunningstelsel" vervangen door "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden".
12. In 3.7.1 is "Aanlegvergunning" vervangen door "Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden".
13. In 3.7.1 onder a is "een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning)" vervangen door "omgevingsvergunning".
14. In 3.7.2 onder b en c is "burgemeester en wethouders" vervangen door "het bevoegd gezag".
15. In 3.7.2 onder d is "aanlegvergunning" vervangen door "omgevingsvergunning" en "kunnen burgemeester en wethouders" vervangen door "kan het bevoegd gezag".
16. In artikel 5 is "ontheffingsregels" vervangen door "afwijkingsregels", is "Burgemeester en wethouders kunnen" vervangen door "Het bevoegd gezag kan" en is "ontheffing verlenen van" vervangen door "met een omgevingsvergunning afwijken van".
17. Lid 6.1 is geschrapt.
18. Lid 6.2: de naamgeving is geschrapt en de tekst "Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is de afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde

procedure van toepassing" is gewijzigd in "Op de voorbereiding van een uitwerking of wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing".

Toelichting:

1. In 7.2 is "aanlegvergunningstelsel" vervangen door "stelsel" en "aanlegvergunning" is vervangen door "omgevingsvergunning".
2. In 7.3 is "Algemene ontheffingsregels" is vervangen door "Algemene afwijkingsregels".