

Wijzigingsplan

Wijziging 1 Negen Kernen -2012

nota van zienswijzen en wijzigingen



Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp wijzigingsplan 'Wijziging 1 Negen Kernen - 2012'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van burgemeester en wethouders over de vaststelling van het wijzigingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het wijzigingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerp wijzigingsplan "Wijziging 1 Negen Kernen - 2012" heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 21 februari tot en met 3 april 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 20 februari mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden beide zienswijzen ontvankelijk.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 10 maart 2013, ontvangen op 2 april 2013

Samenvatting zienswijze

De indieners van deze zienswijze maken zich zorgen over de bestemming van het groen rondom de Odradakapel omdat deze grond nu in particuliere handen komt. Zij vrezen dat hier misschien een parkeerterrein komt.

Verder kunnen zij niet begrijpen dat direct grenzend aan de monumentale herenboerderij een begraafplaats kan worden gerealiseerd.

Antwoord burgemeester en wethouders

Over de zorg van reclamanten dat de grond rondom de Odradakapel nu in particuliere handen komt kunnen wij zeggen dat deze grond op dit moment ook al in particuliere eigendom is. Nu is de parochie namelijk eigenaar van deze grond.

In de nieuwe situatie zal het voorste gedeelte van deze strook gemeentelijke eigendom worden en gewoon de in het geldende bestemmingsplan "Negen Kernen – 2012" geldende bestemming "Tuin" behouden. Wij willen namelijk de zichtbaarheid van de kapel veilig stellen. Op deze strook is geen parkeren voorzien. Parkeerplaatsen hier zijn ook niet nodig omdat de ontsluiting van de begraafplaats via de andere kant plaatsvindt via de Dorpenweg.

De plannen voor het realiseren van een begraafplaats op deze plek hebben wij besproken met de Welstand-Monumentenkamer van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (verder te noemen de commissie). De commissie is akkoord gegaan met de voorgestelde plek van de begraafplaats.

Tot slot is het inderdaad zo, zoals reclamanten stellen, dat het aanzicht van Macharen door deze ontwikkeling zal veranderen. Wij hebben echter in het wijzigingsplan uitvoerig en goed onderbouwd beschreven waarom wij deze ontwikkeling op deze plaats ruimtelijk en functioneel voorstelbaar vinden.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in wijzigingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het wijzigingsplan.

Zienswijze 2, gedagtekend op 2 april 2013, ontvangen op 2 april 2013

Samenvatting zienswijze

De indieners van deze zienswijze zijn van mening dat de gemeente in strijd handelt met de Wet ruimtelijke ordening. Zij stellen dat de gemeente niet voldoende heeft gemotiveerd waarom bij het herbestemmen van deze gronden sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook vinden zij dat de gemeente hun belangen onvoldoende heeft onderkend en heeft meegewogen in de besluitvorming.

Vervolgens hebben reclamanten een aantal opmerkingen over de waterparagraaf in de toelichting:

1. het is niet duidelijk in hoeverre bij de belangenafweging rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen voor reclamanten.
2. Het is onduidelijk of het terrein al dan niet opgehoogd moet worden. Zo staat onder het kopje 'Ontwateringsdiepte' dat het ophogen van het terrein niet aan de orde is. Vervolgens staat echter onder het kopje 'Hydrologische randvoorwaarden begraafplaats' dat, om te kunnen voldoen aan het Besluit op de Lijkbezorging, het terrein wel moet worden opgehoogd. Uit die paragraaf blijkt echter niet duidelijk of het perceel van de begraafplaats met 0.45 meter of met 1 meter moet worden opgehoogd.
3. In de toelichting staat dat de genoemde ophoging met 0,45 meter een acceptabele ophoging is in verband met een acceptabele overgang van het maaiveld naar de naastgelegen (niet opgehoogde) percelen. Dat deze overgang daadwerkelijk acceptabel is is niet nader gemotiveerd. Een nadere motivering is zondermeer op

- z'n plaats omdat zoals onder punt 2 al staat ook gesproken wordt over een ophoging van 1 meter.
4. Verder is niet duidelijk of alleen het perceel ter plaatse van de begraafplaats wordt opgehoogd of ook het deel waarop de twee woningen worden gebouwd.
 5. Door de hiervoor beschreven onduidelijkheid twijfelen reclamanten er ook aan of de stelling in de toelichting dat 'het huidige maaiveldniveau ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen gehandhaafd blijft' wel correct is.
 6. Volgens reclamanten blijkt uit de toelichting niet of onder de parkeerplaatsen infiltratievoorzieningen worden aangelegd. Ook is niet duidelijk of infiltratievoorzieningen daadwerkelijk worden aangelegd of dat alleen in z'n algemeenheid wordt gesteld dat infiltratievoorzieningen mogelijk zijn.

De volgende bezwaren van deze reclamanten hebben betrekking op het planologisch onderzoek. Reclamanten stellen dat er ten onrechte geen planologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. En voor zover er al een planologisch onderzoek heeft plaatsgevonden is daarbij in ieder geval geen rekening gehouden met de belangen van reclamanten. Concreet stellen reclamanten dat gemotiveerd moet worden wat de effecten zijn van de begraafplaats op het aangrenzende gebied, nu de richtafstand van 10 meter uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet wordt gehaald. Zij stellen in dit verband dat het ook bij vier parkeerplaatsen nodig is om het aantal parkeerbewegingen te onderzoeken.

Tot slot stellen reclamanten dat uit de toelichting niet duidelijk blijkt of er al dan niet een anterieure overeenkomst is afgesloten met initiatiefnemer.

Antwoord burgemeester en wethouders

Reclamanten stellen in hun zienswijze een paar keer dat de gemeente de herbestemming van de onderhavige gronden onvoldoende heeft gemotiveerd. Zij stellen zelfs dat wij geen danwel onvoldoende planologisch onderzoek hebben gedaan. Dit laatste is een ongefundeerde aanname van reclamanten.

Dat wij de herbestemming van deze gronden wel degelijk voldoende hebben gemotiveerd blijkt uit de toelichting van het wijzigingsplan. Daarin geven wij per deelaspect gemotiveerd aan wat de gevolgen van de onderhavige planvorming zijn voor de diverse in het plangebied aanwezige waarden.

Over de bezwaren van reclamanten over de waterparagraaf kunnen wij het volgende opmerken. Allereerst zijn wij het met reclamanten eens dat de waterparagraaf in de toelichting niet op alle punten helder is. Naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij deze paragraaf dan ook aanpassen. Over de concrete bezwaren ten aanzien van de waterparagraaf kunnen wij het volgende zeggen:

Ad 1 en 6

In de waterparagraaf staat, in tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen, expliciet dat de voorgenomen ontwikkelingen niet mogen leiden tot een hydrologische achteruitgang. Dit geldt zowel voor de gronden binnen als buiten het plangebied, dus ook voor de naast het plangebied gelegen gronden. Nog meer concreet beschrijft de toelichting vervolgens dat de (water)afvoer uit het gebied niet groter mag zijn dan in de bestaande situatie en dat de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk moeten blijven of moeten verbeteren. Het is ook juist de bedoeling van een waterparagraaf om de waterbelangen zowel in als buiten het plangebied goed af te wegen.

De aanbevelingen die in het bestemmingsplan worden gedaan moeten vervolgens bij de verdere uitwerking van het plan in detail worden uitgewerkt. Een bestemmingsplan is namelijk niet het medium waarin concrete maatregelen worden aangedragen. Zoals in het Besluit ruimtelijke ordening wordt voorgeschreven "dient een bestemmingsplan een toelichting te bevatten waarin een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding". Dat is dus gebeurd in de waterparagraaf van het wijzigingsplan.

Overigens zijn de in de waterparagraaf beschreven maatregelen ook geborgd in de anterieure overeenkomst die wij hebben gesloten met initiatiefnemers. De uitvoering van de voorgestelde maatregelen is dus privaatrechtelijk geborgd.

Ad 2, 4 en 5

Of en zo ja hoeveel de grond in het plangebied opgehoogd moet worden blijkt inderdaad niet duidelijk uit de toelichting. Het komt erop neer dat ophogen van het terrein, puur vanwege de algemene ontwateringseisen, niet nodig is. Er zijn echter wel andere redenen om het terrein op te hogen. Hierbij is er een onderscheid tussen het deel van het plangebied dat wordt ingericht als begraafplaats en het gedeelte waarop de woningen worden gebouwd.

Voor de begraafplaats geldt dat de onderkant van een graf tenminste 0.30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterspiegel moet liggen. Daarnaast moet boven het graf nog een minimale bodembedekking van 0,65 meter liggen. Omdat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op het perceel op ongeveer 1 meter onder maaiveld ligt is het nodig het terrein met circa 0,45 meter op te hogen.

Ook het terrein waarop de woningen (en bijbehorende tuinen) worden gerealiseerd moet worden opgehoogd. De belangrijkste reden voor deze ophoging is dat er in de ondergrond archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Om deze mogelijke archeologische resten niet te verstoren mag de bodemverstoring voor de bouw van de woningen niet dieper dan 30 centimeter gaan. Voor een goede fundering van de woningen is echter een diepte van 60 centimeter nodig. Het terrein waar de woningen komen moet daarom minimaal 30 centimeter worden opgehoogd. Omdat het huidige maaiveld echter niet overal gelijk loopt is de benodigde ophoging ook niet overal gelijk en zal deze maximaal 90 centimeter zijn. Ter plaatse van de parkeerplaatsen blijft het huidige maaiveld inderdaad gehandhaafd.

Ad 3

De afwatering van de woonpercelen gaat enerzijds in zuidelijke richting naar de sloot aan de Dorpenweg. Anderzijds zal een deel van het water afstromen richting de Odradastraat. Hier dient wellicht een voorziening aangelegd te worden die het water dat in deze richting afstroomt te verzamelen en af te voeren richting de sloot aan de Dorpenweg. Door deze maatregelen wordt wateroverlast op naburige percelen voorkomen.

Ook bij de nadere uitwerking van de begraafplaats dient aandacht te worden besteed aan de wijze waarop het nieuwe maaiveld aansluit op het bestaande maaiveld van omliggende percelen.

Voor wat betreft de in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' genoemde richtafstand van 10 meter voor een begraafplaats is het volgende van belang. Zoals in de toelichting al staat beschreven betekent het begrip milieuzonering dat er daar waar dat nodig is een voldoende ruimtelijke scheiding moet zijn tussen enerzijds milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de milieuzonering maken wij gebruik van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' die de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft opgesteld. In die publicatie geeft de VNG richtafstanden voor allerlei milieubelastende activiteiten. In de lijsten met richtafstanden is onderscheid gemaakt voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is dan bepalend. Het gaat hier dus om richtafstanden. Als duidelijk is welke activiteiten daadwerkelijk op een bepaalde locatie plaatsvinden mogen wij gemotiveerd uitgaan van de milieubelasting die daadwerkelijk wordt verwacht.

Op grond van de VNG-publicatie geldt voor een begraafplaats een richtafstand van 10 meter, veroorzaakt door het aspect geluid. Wij hebben concreet onderzocht wat op deze locatie nu feitelijk hinder veroorzaakt. Dat is niet de begraafplaats zelf maar de bijbehorende parkeerplaatsen. Aangezien het hier maar om vier parkeerplaatsen gaat is de geluidsoverlast dermate gering ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning van derden, dat er slechts sprake is van enige geluidhinder ofwel geluidhinder van zo geringe omvang dat deze verwaarloosbaar is. Hierbij speelt een rol dat de geluiden die horen bij een parkeerplaats bij een begraafplaats, zich voornamelijk in de dagperiode (van 7.00 – 19.00 uur) voordoen. De geldende geluidsnorm voor de dagperiode bedraagt 50 dB(A) op de gevel van een verblijfsgebied (woning).

Als geluidsbronnen bij de parkeerplaatsen worden de volgende bronnen beschouwd:

- verkeersbewegingen personenauto's
- het starten van auto's
- het dichtslaan van portieren

Voor het berekenen van de richtafstand wordt uitgegaan van afstand geluidsbronnen tot aan de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning. De afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van de woning van reclamanten tot aan de straat is al minimaal 15 meter; de afstand tot de paar parkeerplaatsen is nog groter. Er wordt voor de woning van reclamanten dus zonder meer ook voldaan aan de richtafstand uit de genoemde VNG-publicatie.

Voor wat betreft de anterieure overeenkomst hebben reclamanten gelijk dat hoofdstuk 6 van de toelichting op dit onderdeel niet duidelijk is. Feitelijk is het zo dat voor het onderhavige plan op 23 april 2013 een anterieure overeenkomst is afgesloten met de opdrachtgever. Deze overeenkomst is gepubliceerd in Oss Actueel op 1 mei 2013. Het verhaal van kosten is in deze overeenkomst vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Besluit

Wij vinden deze zienswijze deels gegrond, deels ongegrond

Wijzigingen in wijzigingsplan

Wij passen het wijzigingsplan als volgt aan:

1. We zullen paragraaf 4.3 (waterparagraaf) beter motiveren. Zo zullen we duidelijker beschrijven of en zo ja waar de grond zal worden opgehoogd. We zullen ook beschrijven hoe de afwatering van de verschillende delen van het perceel zal plaatsvinden.
2. In paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering) zullen we de toelichting verduidelijken voor wat betreft de richtafstanden voor een begraafplaats.
3. In hoofdstuk 5 (economische uitvoerbaarheid) van de toelichting verwijderen we de laatste zin van de 3^e alinea ("Deze koppeling...met initiatiefnemer.").

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan benoemd. Daarnaast bevat het wijzigingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen op de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

1. De bestemming "Verkeer-Verblijf" is verbreed ten behoeve van een goede aansluiting op de bestaande inrit.
2. Het oostelijke bouwvlak voor een vrijstaande woning is in noordelijke richting geschoven in verband met de ter plaatse geldende dubbelbestemming "Leiding-Riool".
3. Het westelijke bouwvlak voor een vrijstaande woning is enigszins verschoven in verband met de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de woning.
4. De bestemming "Wonen-Vrijstaand" is verkleind in samenhang met het verschuiven van de bouwvlakken.