

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Ollandseweg 119”

Het bestemmingsplan Ollandseweg 119 biedt een juridische regeling voor het definitief bestemmen van de zorginstelling Zorgokee aan de Ollandseweg 119 te Sint-Oedenrode. Voorts wordt een bedrijfsgebouw herbouwd op een andere locatie en een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd. Kleinschalig kamperen is op deze locatie eveneens mogelijk.

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Ollandseweg 119” NL.IMRO.0846.BP2012BUI02OLLA119-ow01 met bijbehorende stukken heeft vanaf maandag 17 september 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Omdat de termijn van terinzagelegging is aangevangen op maandag en daardoor eindigt op een zondag, geldt op grond van de Algemene Termijnenwet dat deze termijn wordt verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Concreet betekent dit dat de periode voor het indienen van een zienswijze liep vanaf maandag 17 september 2012 tot en met 29 oktober 2012.

Op 12 december 2012 heeft overleg plaatsgehad tussen de heren T. en B. Jansen, de heer I. van Esch en mevrouw J. de Ridder namens Zorgokee en wethouder Van Rossum en J. den Otter van het team ruimtelijke ordening. De zienswijze van Jansen is daarbij nader toegelicht.

De zienswijzen en de reactie van het college van burgemeester en wethouders.

Ingekomen zijn zienswijzen van:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap De Dommel, Bosscheweg 36, 5280 DA Boxtel
3. B.C.M. Jansen, Ollandseweg 117, 5491 XA Sint-Oedenrode

Ontvankelijkheid.

De zienswijzen zijn afkomstig van belanghebbenden en binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
Postbus 90151
5200 MC DEN BOSCH

Samenvatting zienswijze:

1. Bij vestiging van gebouwen moet verzekerd zijn dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen is toegestaan. Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘kleinschalig kamperen’ tot een oppervlakte van 150 m². Met deze regeling worden gebouwen ten behoeve van de camping buiten een bouwblok gebouwd. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte (Vr).

2. Ontwikkelingen in de Groenblauwe mantel moeten gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Dit kan worden gecombineerd met kwaliteitsverbetering van het landschap die vereist is op grond van artikel 2.2 van de Vr.

In het bestemmingsplan wordt een regeling gemist die voorziet in het financieel, juridisch en feitelijk zeker stellen van de beplantingselementen in het plangebied. Dit is ook mogelijk in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” zijn ter plaatse van de aanduiding ‘kleinschalig kamperen’ reeds twee gebouwen aanwezig. Voor deze twee gebouwen is een bebouwingsregeling opgenomen. Deze regeling wordt aangepast in die zin dat een bouwvlak wordt opgenomen. In de planregels wordt opgenomen dat hierbinnen een oppervlakte van 150 m² aan bebouwing kan worden opgericht ten behoeve van het kleinschalig kamperen.

Ad 2.

Aan de hand van de in Sint-Oedenrode van toepassing zijnde grondwaarden, wordt de waardestijging van de planologische wijziging in beeld gebracht. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. In agrarisch gebied met

meerwaarde moet een percentage van 25% van de toegevoegde waarde worden geïnvesteerd in versterking van het landschap. Uit de aangeleverde en getoetste waardebeoordeling kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging. De verplichte landschapsinvestering kan op nihil worden gesteld.

Aan de straatzijde wordt nieuwe beplanting aangelegd. De bestaande beplantingselementen blijven gehandhaafd. Er wordt bebouwing gesloopt. In een anterieure overeenkomst is een regeling opgenomen die voorziet in het financieel, juridisch en feitelijk zeker stellen van de aanleg en instandhouding van de beplantingselementen. Tevens zijn hierin afspraken opgenomen inzake de sloop van een deel van de aanwezige bebouwing in het plangebied.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

VERBEELDING:

Opnemen van een bouwvlak voor de bebouwing ten behoeve van het kleinschalig kamperen.

REGELS:

In de planregels opnemen dat binnen het op te nemen bouwvlak 150 m² aan bebouwing kan worden opgericht ten behoeve van het kleinschalig kamperen.

OVERIG:

Optimaliseren anterieure overeenkomst.

Waterschap De Dommel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Samenvatting zienswijze:

1. Pagina 33, het bergen van hemelwater in de omliggende sloten is alleen mogelijk indien aan de onderstaande voorwaarden kan worden voldaan. Waterschap De Dommel ziet dit graag nader onderbouwd en uitgewerkt in het bestemmingsplan.
 - a. De gemeente en burelen dienen als mede-eigenaar van de te verbreden zaksloten akkoord te gaan met de berging van hemelwater op hun gronden.
 - b. Er dienen voorzieningen te worden getroffen, waardoor het water daadwerkelijk wordt vastgehouden (stuwtes, drempels).
 - c. Het opstuwen van water mag geen overlast voor het achterliggende gebied veroorzaken.
2. Pagina 34, In tegenstelling tot wat er staat vermeld, is een watervergunning op grond van de keur **wel** noodzakelijk.
3. Verzoek om de tekst Waterschap Aa en Maas op diverse plekken in het plan te vervangen door Waterschap de Dommel.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Voor de berging van hemelwater wordt een zaksloot aangelegd aan de oostzijde van het perceel ten zuiden van de Ollandseweg. De bergingsvoorziening wordt aangelegd op de grond die eigendom is van initiatiefnemer. Het systeem combineert vasthouden van hemelwater met geknepen afvoeren naar oppervlaktewater in de gemeentelijke sloot ten zuiden van de Ollandseweg. De waterparagraaf wordt aangepast. De berekening van de benodigde bergingscapaciteit wordt hierin opgenomen. In het inrichtingsplan is aangegeven waar de infiltratievoorziening wordt aangelegd. De aanleg en instandhouding van de voorziening wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Ad 2.

De tekst op pagina 34 wordt ter zake aangepast in die zin dat een watervergunning op grond van de keur **wel** noodzakelijk is.

Ad 3.

De benaming Waterschap Aa en Maas wordt vervangen door Waterschap de Dommel.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:**Toelichting:**

Aanpassing waterparagraaf onder meer ten aanzien van de bergingscapaciteit.

*In de toelichting opnemen dat een watervergunning op grond van de keur **wel** noodzakelijk is. Voorts wordt de benaming Waterschap Aa en Maas vervangen door Waterschap de Dommel.*

OVERIG:

Regelen van de aanleg en instandhouding van de infiltratievoorziening in de anterieure overeenkomst.

B.C.M. Jansen
Ollandseweg 117
5491 XA Sint-Oedenrode

Samenvatting zienswijze:

1. Procedure is niet gevolgd. Er heeft geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter visie gelegen
2. Tekstueel:
 - a. Zuidzijde van plangebied is bouwland (in plaats van grasland);
 - b. Enkele jaren moet zijn "vele jaren" (12 jaar);
3. In 2000 is onterecht vergunning verleend, de 100 dagen regeling was bedoeld voor kamperen bij de boer;
4. De voorwaarde "de locatie moet eveneens gaan voorzien in cliëntvragen voor specifieke andere hulp waaraan momenteel niet kan worden voldaan" is ruim en niet SMART omschreven. Dit is een vrijbrief voor uitbreidingen in de toekomst;
5. In het verleden is niet bevestigd dat de bestemming niet klopte in relatie tot de activiteiten. Nu wordt in het plan aangegeven dat dit bedrijf werd gedoogd;
6. Er mag nu een woning gebouwd worden ter hoogte van de zichtlijnen. Volgens reclamant is het beter dat de eigenaar in de boerderij gaat wonen. Zichtlijnen blijven dan in stand en de eigenaar kan dan ook beter toezicht houden;
7. Er lijkt strijdigheid tussen "uit het zicht halen van auto's door beplanting" en "het beter worden van het zicht op de langgevelboerderij door het slopen van de schuur";
8. De omschreven parkeersituatie zoals opgenomen in de toelichting stemt niet overeen met de feitelijke situatie;
9. Overlast door claxons en alarminstallaties van auto's op de parkeerplaats;
10. Er is ook overlast van verlichting op de parkeerplaats;
11. Voorgesteld wordt de inrit van het parkeerterrein te verplaatsen in westelijke richting om daarmee overlast te voorkomen;
12. Wens van reclamant om de waterbuffer te situeren aan de oostelijke zijde van de parkeerplaats, naast de bestaande sloot;
13. Voor privacyborging heeft tussen initiatiefnemer en reclamant afstemming plaats over het beplantingsplan en situering van de sloot;
14. Gevraagd wordt de vuilnisbakken elders op het perceel te plaatsen in verband met overlast van achteruit rijdende auto's en vanuit veiligheid;
15. Reclamant vraagt zich af of voldoende rekening is gehouden met de dimensionering van de sloot in relatie tot afvoer water;
16. De woning komt op korte afstand van de schietbomen;
17. De 53 dB-contour is volgens toelichting 8 meter. Moet 18 meter zijn;
18. De nieuwe functie leidt tot extra toename van het verkeer;
19. Het ontwerp is opgesteld om de bestaande situatie te legaliseren, teveel ruimte geeft voor toekomstige uitbreidingen en onzorgvuldig is opgesteld;

20. De zorginstelling zal ten opzichte van de situatie dat er sprake was van een agrarisch bedrijf, een vermindering geven van privacy, wooncomfort en waardevermindering van de woonboerderij van reclamant;
21. Reclamant wil de gevolgen weten voor het toekomstig gebruik van de woonboerderij t.a.v. hindercirkels en in welke categorie zorginstelling Zorgokee valt.

Beoordeling zienswijze:

Ad 1.

Er is besloten om af te zien van het volgen van de inspraakfase. Enerzijds omdat er sprake is van een beperkt plangebied. Anderzijds omdat de belangen van belanghebbenden/burgers voldoende zijn gewaarborgd door de wettelijk voorgeschreven zienswijzenfase waarin eenieder de gelegenheid krijgt binnen 6 weken te reageren. Er is sprake van het legaliseren van een bestaande situatie alsmede het toevoegen van één woning in het kader van Ruimte voor Ruimte.

Ad 2.

De tekst in de toelichting wordt aangepast door “grasland” te wijzigen in “bouwland”;
De tekst wordt gewijzigd van “*enkele jaren geleden*” in “*In 2000*”;

Ad 3 en 5.

De desbetreffende onderdelen van de zienswijze houden geen verband met de inhoud van het bestemmingsplan. In verband hiermede wordt hier niet nader op ingegaan.

Ad 4.

Uit de bestemmingsomschrijving kan worden opgemaakt welke functies ter plekke zijn toegestaan. De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn – voor zover hier van belang – bestemd voor:

- a. maatschappelijke activiteiten;
- b. woonzorggebouwen met (zorg)woningen;

De bestemming Maatschappelijk laat een aantal functies toe. Uit de begripsbepaling kan worden opgemaakt wat moet worden verstaan onder “maatschappelijke activiteiten”.

1.26 Maatschappelijke activiteiten

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- 1. gezondheidszorg; en/of
- 2. zorg en welzijn; en/of
- 3. jeugd/kinderopvang; en/of
- 4. onderwijs; en/of
- 5. openbare dienstverlening.

In de planregels zijn bepalingen opgenomen ter voorkoming van (permanente) bewoning van een aantal met name genoemde gebouwen/verblijven. Ten behoeve van de vereiste rechtszekerheid wordt in artikel 11.1 van de planregels toegevoegd (als strijdig gebruik):

- f. permanente bewoning van woonzorggebouwen en (zorg)woningen;
- g. het gebruik van de woonzorggebouwen en (zorg)woningen voor asielzoekersopvang;
- h. het gebruik van de woonzorggebouwen en (zorg)woningen voor justitiële activiteiten zoals een strafinrichting en/of tbs.

Ad 6.

In de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties Sint-Oedenrode is voor de zone waar de ruimte-voor-ruimtewoning is geprojecteerd, de aanduiding “zoekgebied voor toevoeging extra bebouwing met behoud openheid in structuur” opgenomen. Door de toevoeging van de woning en de verplaatsing van het bedrijfsgebouw blijft de bedoelde openheid in structuur behouden. Doel is om te voorkomen dat stedelijke wandvorming ontstaat.

Door middel van het verwerven van een bouwtitel bij ‘Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV’ kan in deze bebouwingsconcentraties een woning gerealiseerd worden. Hiervoor is een afzonderlijke bestemming opgenomen.

De bedrijfswoning is opgenomen in de langgevelboerderij. Deze wordt bewoond door personen die betrokken zijn bij de exploitatie van de zorginstelling en het kleinschalig kamperen. Een deel van het gebouw wordt gebruikt voor de zorgfunctie alsmede voor administratieve werkzaamheden.

Tegen de genoemde ontwikkelingen bestaan geen belemmeringen op grond van het provinciaal of gemeentelijk beleid.

Ad 7.

Sanering van vervallen bebouwing, herstel/behoud van langgevelboerderijen en landschappelijke inpassing van bebouwing en voorzieningen, leiden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ad 8.

Het parkeerplan is aangepast. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is getoetst aan de CROW publicatie Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In de nieuwe berekeningssystematiek gaan de kencijfers uit van parkeerplaatsen per wooneenheden in plaats van te realiseren parkeerplaatsen per m2 brutovloeroppervlak.

Het onderhavige plan (een zorgcentrum voor mensen met beperking) wordt in deze uitgave niet uitdrukkelijk benoemd. Specifieke kencijfers zijn er dus niet. Wel kan het onderhavige plan, wat betreft parkeren, vergeleken worden met een zorginstelling/verpleeghuis. Voor een dergelijk instelling wordt gerekend met 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Het onderhavige plan omvat 60 'eenheden'. Het aantal parkeerplaatsen dat conform de nieuwe publicatie aanwezig moet zijn is dus 30 stuks. In de nieuwe situatie worden 48 parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal is ruim toereikend voor de behoefte. De aanleg en instandhouding van de parkeervoorziening zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

De gebruikers van de camping parkeren op de kampeerplek.

In de toelichting wordt een paragraaf "verkeer en parkeren" toegevoegd.

Ad 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Omtrent de inrichting van het erf, het parkeerterrein (situering parkeerplaatsen, verplaatsing van de inrit en landschappelijke inpassing), plaatsing vuilniscontainers en de situering van de infiltratievoorziening, zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze. De voorwaarden voor aanleg en instandhouding van de voorzieningen zijn in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Ad 15.

De eerder genoemde infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd op basis van het toevoerende oppervlak, ook afvoerend verharde oppervlakte genoemd, en de doorlaatbaarheid van de grond. De voorziening is toereikend voor de uitbreiding van verhard oppervlak. Verwezen wordt naar de bijlage "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen/compenserende berging voor nieuw verhard oppervlak".

Ad 16.

De passage in de toelichting met betrekking tot 't Gilde, Ollandseweg 123 wordt aangepast.

Het gilde schiet uitsluitend met kruisbogen op een schutsboom.

Dit betekent dat er alleen "verticaal" wordt geschoten. Door het treffen van voorzieningen en het nemen van maatregelen wordt voorkomen dat afgeschoten pijlen buiten het schietterrein geraken.

Uit de richtlijnen van de Noord-Brabantse Federatie voor Schuttersgilden kan worden opgemaakt dat de aanbevolen afstand tussen de schutsboom en de perceelsgrens 25 meter moet bedragen. Hieraan wordt voldaan.

Ad 17.

De afstand van de 53 dB-contour tot het hart van de weg bedraagt 18 meter;

Ad 18.

Het bestemmingsplan Ollandseweg 119 biedt een juridische regeling voor het definitief bestemmen van de zorginstelling Zorgokee aan de Ollandseweg 119. Er is sprake van de legalisering van een bestaande functie. Van het genereren van extra verkeer als gevolg van het uitvoeren van het onderhavige bestemmingsplan, kan niet worden gesproken. Zoals aangegeven, wordt een afzonderlijke paragraaf "verkeer en parkeren" aan de toelichting toegevoegd.

Ad 19.

Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen onder Ad 4. Aanvullend hierop kan worden verwezen naar de toegelaten maatvoering binnen de bestemming Maatschappelijk. De toegelaten bebouwing

voor de bestemming “maatschappelijk” moet worden opgericht binnen het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het bestemmingsvlak.

Ad 20.

Ter voorkoming van de aantasting van privacy en wooncomfort zijn in overleg tussen reclamant en initiatiefnemer maatregelen getroffen inzake onder meer de inrichting van de parkeerplaats, de situering van de infiltratievoorziening, landschappelijke inpassing en situering vuilcontainers.

Indien er naar mening van reclamant sprake is van planschade, dan kan een verzoek om vergoeding van planschade bij de gemeente worden ingediend. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt

gevoerd. Als een verzoek om vergoeding van geleden planschade wordt ingediend, zal de gemeente een onafhankelijk adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.

Ad 21.

Milieuzonering

Zorginstellingen zijn in het algemeen aan te merken als een categorie 2-activiteit. Voor milieubelastende functies die vallen in milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot woningen. Het aspect geluid is bepalend.

Nu de woning Ollandseweg 119 is gelegen in een gemengd gebied (lintbebouwing in buitengebied), zou de richtafstand voor deze woning een afstandsstap kunnen worden verlaagd tot 10 m. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf of de functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Overigens bedraagt de afstand tussen de bestemming Maatschappelijk en de woning Ollandseweg 117 circa 35 m.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

REGELS:

Aan artikel 11.1 van de planregels (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:

- f. permanente bewoning van woonzorggebouwen en (zorg)woningen;
- g. het gebruik van de woonzorggebouwen en (zorg)woningen voor asielzoekersopvang;
- h. het gebruik van de woonzorggebouwen en (zorg)woningen voor justitiële activiteiten zoals een strafinrichting en/of tbs.

TOELICHTING:

De tekst in de toelichting wordt aangepast door “grasland” te wijzigen in “bouwland”;

De tekst wordt gewijzigd van “Enkele jaren geleden” in “In 2000”;

In de toelichting wordt een paragraaf “verkeer en parkeren” toegevoegd;

De passage in de toelichting met betrekking tot ‘t Gilde, Ollandseweg 123 wordt aangepast;

De waterparagraaf wordt aangepast. Daarbij wordt de bijlage “Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen/compenserende berging voor nieuw verhard oppervlak” toegevoegd;

De passage inzake de afstand van de 53 dB-contour tot het hart van de weg wordt aangepast;

OVERIG:

Aanscherpen anterieure overeenkomst.

Ambtshalve aanpassing 1.

Omwille van de rechtszekerheid wordt een begripsbepaling opgenomen met betrekking tot “ondersteunende horeca” en wordt een maximale maat opgenomen van 100 m².

Ambtshalve aanpassing 2.

Tekstuele aanpassingen.

- In de toelichting wordt op pagina 37 nog gesproken over de varkenshouderij op de locatie Ollandseweg 117. Inmiddels is voor dit gebied het bestemmingsplan Ollandseweg 117 e.o. van kracht. De tekst in de toelichting wordt aangepast aan de feitelijke en planologische situatie;
- In de toelichting wordt nog uitgegaan van de Verordening Ruimte fase 1 en fase 2. Hiervan wordt niet meer gesproken. De Verordening Ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden;

Ambtshalve aanpassing 3.

In de planregels zijn bepalingen opgenomen ter voorkoming van (permanente) bewoning van een aantal met name genoemde gebouwen/verblijven. Om misverstand omtrent het gebruik te voorkomen wordt in artikel 11.1 van de planregels toegevoegd (als strijdig gebruik): f. permanente bewoning van woonzorggebouwen en (zorg)woningen. Bovendien is bij permanente bewoning de relatie met het woningbouwprogramma alsmede de relatie met de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van toepassing. Ook vanuit deze aspecten is toevoeging van woningen niet haalbaar.

Ambtshalve aanpassing 4.

Omwille van de eenduidigheid wordt aansluiting gezocht bij de aan- en bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen van bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode. Toegelaten oppervlakte blijft gehandhaafd. De begripsbepaling en omschrijving van de regeling wordt aangepast.

Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

1. *Het begrip "ondersteunende horeca" wordt opgenomen;*
2. *De maximaal toegelaten oppervlakte voor "ondersteunende horeca" bedraagt 100 m²;*
3. *In de toelichting wordt de tekst in verband met de veehouderij op de locatie Ollandseweg 117 aangepast in die zin dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke en aangepaste planologische situatie;*
4. *In de toelichting de tekst wijzigen naar de Verordening Ruimte zoals die op 1 maart 2011 in werking is getreden;*
5. *Aan artikel 11.1 van de planregels (strijdig gebruik) wordt toegevoegd: f. permanente bewoning van woonzorggebouwen en (zorg)woningen.*
6. *Aanpassing van de aan- en bijgebouwenregeling bij de bestemming Wonen aan de regeling zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode voor wat betreft begripsbepaling en omschrijving van de regeling.*

