

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan

“Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan te Lage Zwaluwe”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan” heeft van 10 februari 2023 tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ingediend (reclamant A). Reclamant heeft geen inspraak reactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan.

De bezwaren gaan niet direct over de realisatie van woningen an sich op beide locaties, daar is reclamant niet op tegen. De bezwaren gaan over de mogelijke realisatie van een huisartsenpraktijk met apotheek (medisch centrum) binnen het plangebied aan de Pastoor van Hooijdonkiaan en het voortbestaan van dorpshuis ‘Den Domp’ wat mogelijk negatief wordt beïnvloed door de realisatie van woningen aan de Olmhof. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast zijn er in het plan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter (technische) verbetering van de planregels.

Reclamant A

1. Bezwaren tegen de mogelijkheid om een huisartsenpraktijk met apotheek (medisch centrum) te realiseren binnen het plangebied langs de Pastoor van Hooijdonklaan. Reclamant ziet deze ontwikkeling liever terug in het dorps hart, geclusterd bij andere voorzieningen. Hiervoor zit ook een mogelijkheid in het bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West', naast de school. Reclamant wil daarom dat de mogelijkheid voor de realisatie van een medisch centrum niet wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het klopt dat het geldende bestemmingsplan 'Lage Zwaluwe West' uit 2009' de mogelijkheid biedt om de braakliggende gronden naast de bibliotheek / school te bebouwen (o.a. voor een medisch centrum). Deze gronden, waarvan de gemeente geen eigenaar is, maakten eerder onderdeel uit van het centrumplan Lage Zwaluwe. Dit plan is, na al de jaren die inmiddels zijn verstreken, niet (volledig) tot ontwikkeling gekomen.

Daarentegen is de behoefte in Lage Zwaluwe aan een nieuwe huisartsenpraktijk groot. Omdat de gemeente de nieuwvestiging van deze voorzieningen voor de kern Lage Zwaluwe van essentieel belang acht, is in overleg met de huisarts een vestigingslocatie voor een huisartsenpraktijk en apotheek in de plannen voor de gronden aan de Pastoor van Hooijdonklaan opgenomen. De uitgifte van deze gronden is geen belemmering omdat de gemeente eigenaar is. De locatie aan de Pastoor van Hooijdonklaan wordt mede gelet op de nabijheid van de supermarkt (clustering van functies) en de goede bereikbaarheid, geschikt geacht.

In het voorliggende bestemming is de vestigingslocatie voor de huisartsenpraktijk met apotheek met een gemengde bestemming opgenomen. Dit maakt het mogelijk dat, indien de huisarts onverhoopt van nieuwbouw afziet, de betreffende locatie met woningbouw kan worden ingevuld.

Gelet op het bovenstaande ziet de gemeente geen reden om de potentiële vestigingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan "Olmhof en Pastoor van Hooijdonklaan" te schrappen.

2. Bezwaren tegen de bouw van woningen aan het Olmhof in de nabijheid van dorps huis 'Den Domp' in verband met mogelijk toekomstige geluidsoverlast van het buurthuis op de woningen. Men wil voorkomen dat toekomstige bewoners van de woningen gaan klagen over geluid van het buurthuis. Reclamant wil daarom dat de mogelijkheid om woningen aan de Olmhof te realiseren, niet wordt meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het buurthuis Den Domp moet als inrichting voldoen aan de standaard waarden die in het Activiteitenbesluit voor het beschermingsniveau tegen geluidhinder zijn opgenomen. Het gaat om het toegestane langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidsniveau (LMax).

In de huidige situatie zijn er al geluidgevoelige gebouwen (woningen) op een kleinere afstand van het buurthuis gelegen dan de geprojecteerde nieuwbouwwoningen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze bestaande woningen zijn in de huidige situatie voor wat betreft de bovengenoemde geluidsnormen al maatgevend. Dit betekent dat de nieuwbouwwoningen de bedrijfsvoering van het buurthuis niet inperken.

In de paragraaf bedrijven en milieuzonering (4.7) van het bestemmingsplan is ook beargumenteerd dat er gemotiveerd mag worden afgeweken van richtafstanden op het gebied van onder andere geluid. In dit geval is de motivatie dat activiteiten die geluid

produceren binnen het gebouw plaatsvinden, ook de in- en uitgang, terras en parkeerplaatsen van het buurthuis liggen op ruime(re) afstand van de nieuwe woningen.

Verder heeft de reclamant in het kader van de relativiteitsvereiste geen belang bij eventuele zorgen van toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen.

3. Bezwaren tegen het verder in procedure brengen van dit bestemmingsplan terwijl het traject voor opstellen van de dorpsvisie nog niet is afgerond.

Reactie gemeente

De (woningbouw)plannen voor de Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan en de vertaling daarvan in het voorliggende bestemmingsplan liepen al voordat met het opstellen van de dorpsvisie was gestart. De vraag naar nieuwbouwwoningen in Lage Zwaluwe is namelijk hoog en de bouw van een nieuwe huisartsenpraktijk met apotheek urgent.

Het bestemmingsplan "Olmhof en Pastoor van Hooijdonkiaan" staat de inhoud van de dorpsvisie niet in de weg. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet verder in procedure in brengen.

Ambtshalve wijzigingen planregels

Artikel 1 van de planregels wordt als volgt gewijzigd: Onderdeel 1.5 wordt verwijderd. De onderdelen 1.6 tot en met 1.27 worden genummerd tot onderdelen 1.5 tot en met 1.26. Na onderdeel 1.26 wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

1.27 Geschakelde woning

Een woning waarvan het hoofdgebouw aan minimaal één zijde door middel van een aanbouw of aangebouwde overkapping aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

De onderdelen 1.47 tot en met 1.51 worden genummerd tot onderdelen 1.48 tot en met 1.52. Na onderdeel 1.46 wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

1.47 Twee-aaneen gebouwde woning

Een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde met een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

Artikel 6.2.1 van de planregels wordt als volgt gewijzigd:

Onderdeel a, onder 1 wordt vervangen door:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': uitsluitend hoofdgebouwen in de bebouwingstypen twee-aaneen en geschakeld.

Onderdeel d, onder 1 wordt vervangen door:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': tot één van de zijdelingse perceelgrenzen: 1 m.

Onderdeel g wordt vervangen door:

g. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 m.

De onderdelen d tot en met j worden geletterd tot onderdelen e tot en met k.

Na onderdeel c wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

d. de diepte van hoofdgebouwen, gemeten vanaf de gevellijn, mag niet meer bedragen dan: bij twee-aaneen gebouwde woningen en geschakelde woningen: 12 m.