



# NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan  
Buitengebied Sint-Oedenrode,  
Nijnselseweg 24a

**College B&W 21 mei 2024**  
**Gemeenteraad 27 juni 2024**

# Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. De procedure**
- 3. Zienswijzen**
- 4. De ontvankelijkheid**
- 5. Leeswijzer**
- 6. Reactie op zienswijzen**
  1. Zienswijze A (geluid) Reclamant wonende aan de Nijnselseweg Sint-Oedenrode
  2. Zienswijze B (geluid) Reclamant wonende aan de Nijnselseweg Sint-Oedenrode
  3. Zienswijze C (geluid) Reclamant wonende aan de Nijnselseweg Sint-Oedenrode
  4. Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant
  5. Zienswijze 2 Gasunie
  6. Zienswijze 3 Reclamant wonende aan de Nijnselseweg Sint-Oedenrode
  7. Zienswijze 4 Reclamant wonende aan de Nijnselseweg Sint-Oedenrode
  8. Zienswijze 5 Reclamant wonende aan de Nijnselseweg Sint-Oedenrode
  9. Zienswijze 6 Waterschap de Dommel
  10. Zienswijze 7 Milieuvereniging Het Groene Hart
- 7. Ambtshalve wijzigingen**
- 8. Conclusie**

# 1. Inleiding

Aan de Nijnselseweg 24a, aan de zuidzijde van de kern Sint-Oedenrode in de gemeente Meierijstad, is een terrein met bestaande bebouwing (650 m<sup>2</sup>) en bosschages aanwezig. Dit terrein was voorheen in gebruik ten behoeve van een religieuze instelling. Sinds langere tijd staat het gebouw leeg; onlangs is een gedeelte van de bebouwing door brand verwoest en inmiddels is de bebouwing gesloopt.

Initiatiefnemer is reeds geruime tijd in overleg met instanties en gemeente om te komen tot een herontwikkeling. Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw woonzorgcomplex, waarin verschillende vormen van zorgwoningen ondergebracht kunnen worden, alsmede zorg- en welzijnsvoorzieningen in de vorm van dagbesteding. Onderdeel van het plan voor een woonzorgcomplex is dat het omliggende landschap een kwaliteitsimpuls krijgt.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken is ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a” opgesteld.

Tegelijkertijd met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter visie gelegd. Die twee worden ook in deze notitie gecombineerd.

# 2. De procedure

Deze procedure verloopt nog onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening, nog niet onder dat van de Omgevingswet.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Mooi-Rooi Krant. In de periode van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 hebben het ontwerpbestemmingsplan, het voornemen tot verzoek om herbegrenzing stedelijk gebied en het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” voor een ieder ter inzage gelegen ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” en/of het voorgenomen verzoek om herbegrenzing kenbaar maken.

# 3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Tegen het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a” zijn acht schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen waar nodig geanonimiseerd.

## 4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van terinzagelegging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Zienswijze A t/m C op het ontwerpbesluit 'hogere grenswaarde Wet geluidhinder' zijn binnen deze periode binnengekomen en daarom ontvankelijk. Eén van de zienswijzen (zienswijze D) dateert van 2 februari en is ingekomen op 5 februari. Daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk omdat deze niet tijdig is binnengekomen.

Zienswijzen 1 t/m 7 op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk. Eén van de zienswijzen (nr. 8) is door reclamant gedateerd op 2 februari en ingekomen op 5 februari 2024 en daarmee niet tijdig ingekomen.

Zienswijze D en zienswijze 8 zijn afkomstig van dezelfde reclamant. Voor zover de gronden van de niet-ontvankelijke zienswijze D en zienswijze 8 niet al worden behandeld omdat zij overeenkomen met gronden van andere reclamanten, nemen wij die gronden wel in overweging met het oog op eventuele ambtshalve wijzigingen.

## 5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 de conclusie weergegeven.

## 6. Reactie op de zienswijzen

### **Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder”**

#### **Zienswijze A reclamant, wonende aan de Nijnselseweg in Sint-Oedenrode**

*1. Het ophogen van geluidsnormen is niet te verenigen met het verbeteren van de flora en fauna in het gebied rond de Dommel en het Diependaal.*

Reclamant geeft aan dat het Diependaal een belangrijke functie heeft voor flora en fauna. In het Diependaal zou flora en fauna juist meer ruimte moeten krijgen. Naar mening van reclamant is dat niet te verenigen met het ophogen van geluidsnormen.

##### *Reactie:*

De landschappelijke en natuurwaarden van het ruimere gebied en van de concrete herontwikkellocatie, zowel de aanwezige waarden als de potentiële waarden, zijn voor de gemeente gedurende de gehele periode van planvoorbereiding van essentieel belang geweest. Dan gaat het dus niet alleen om het beschermen van hetgeen op grond van gebieds- en soortenbescherming nodig is, maar ook om versterking van het landschap en natuurontwikkeling. Deze randvoorwaarden en ambities laten onverlet dat dit project gaat over het herontwikkelen van een al bebouwde locatie.

De hogere geluidwaarde voor dit project is een toepassing van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeersgeluid op het beoogde woonzorgcomplex. Het doel van die wetgeving en het lokale besluit is het in evenwicht houden van enerzijds gezondheid en welzijn van mensen en anderzijds ruimtelijke ontwikkeling. Natuur heeft geen plaats in dat afwegingskader (daar is een ander afwegingskader voor bedoeld). Wel is te bedenken dat een effect van wegverkeersgeluid van de Nijnselseweg of andere wegen op flora en fauna in de directe omgeving van deze wegen niet verandert door het herontwikkelen van een maatschappelijke bestemming naar een andere maatschappelijke functie. Het hogere waardebesluit regelt dat voor (het ontwerp van) de toekomstige bebouwing een hogere geluidsbelasting is toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde. Het hogere waardebesluit heeft betrekking op de geluidsbelasting vanuit de omgeving op het gebouw, niet andersom.

#### **Zienswijze B reclamant, wonende aan de Nijnselseweg in Sint-Oedenrode**

*1. Het toenemen van geluid zal ten koste gaan van flora en fauna.*

Volgens reclamant moet het een groene omgeving blijven. Mocht de hoogte van geluid toenemen dan zal dit volgens reclamant ten koste gaan van flora en fauna. Onduidelijkheid over de hoeveelheid van geluidniveau, brengt voor aanwonende zorgen met zich mee.

##### *Reactie:*

Zoals in de reactie op zienswijze A toegelicht, heeft natuur geen plaats in het afwegingskader voor dit hogere geluidwaardebesluit en heeft het hogere waardebesluit betrekking op de geluidsbelasting vanuit de omgeving op het gebouw, niet andersom. Wij menen dat het besluit en het daaraan voorafgaande akoestisch onderzoek voldoende duidelijkheid bieden.

## **Zienswijze C reclamant, wonende aan de Nijnselseweg in Sint-Oedenrode**

### *1. Wat er met betrekking tot geluid in het bestemmingsplan staat, is alleen maar theorie.*

Reclamant zou graag zien dat er metingen plaats gaan vinden om de daadwerkelijke geluidsbelasting in de praktijk te meten. Daarbij zou er in het geluidsonderzoek ook rekening moeten worden gehouden met warmtepompen waarvan bekend is dat deze behoorlijke geluidsoverlast kunnen geven.

Verzoek aan college om nogmaals kritisch naar het geluidsonderzoek te kijken en akoestische metingen te verrichten. Ook in relatie tot vervuilende dieselaggregaten die geluidsoverlast veroorzaken.

#### *Reactie:*

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient er bij een bestemmingsplan, waarbij er een woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg toegevoegd wordt, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. Met een dergelijk onderzoek dient, in het kader van geluid, te worden aangetoond dat voor de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de maximale belasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Voor het onderzoek wordt gebruik gemaakt van bestaande verkeersgegevens. Uit het uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat op de gevels van het beoogde woonzorggebouw de geluidsbelasting maximaal 51 dB bedraagt en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Derhalve is besloten de hogere grenswaarde te verlenen.

De geluidsbelasting van diverse apparaten, zoals warmtepompen, wordt niet gereguleerd met de Wet geluidhinder of lokale hogeregeluidwaardebesluiten. Als er op basis van de uitgangspunten in het voorliggende bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de realisatie van het beoogde woonzorgcomplex, dan dient deze aanvraag te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving over milieuhinder en duurzaamheid. Dat geldt ook voor warmtepompen. Daarnaast zijn er aspecten van een installatie of bouw denkbaar die niet vergunningplichtig zijn, maar waarvoor wel algemene regels gelden over milieuhinder en duurzaamheid.

Waarom reclamant verwijst naar vervuilende dieselaggregaten is ons niet duidelijk. Die vormen immers geen onderdeel van het initiatief.

## **Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan**

### **1. Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant**

#### *1. M.b.t. definitie 'zorgwonen'*

Onvoldoende geborgd dat woningen niet zelfstandig bewoond kunnen worden en dat enkel 'zorgwonen' is toegestaan. Volgens de provincie staat het ontwerpplan nu 40 appartementen toe, dat is een stedelijke ontwikkeling die niet aanvaardbaar is op deze locatie.

#### *Reactie:*

Het is nimmer de bedoeling geweest om 40 reguliere appartementen mogelijk te maken dan wel die intentie te wekken. Naar aanleiding van de opmerking van de provincie zijn de regels rondom het zorgwonen aangescherpt; op hoofdlijnen komt het erop neer dat er 40 zorgwoningen worden toegestaan die enkel

bewoond worden door een bewoner met een zorgbehoefte. Die zorgbehoefte dient te bestaan uit het afnemen van tenminste 14 uur zorg per week, en in het woonzorgcomplex is een 24/7 verpleegpost aanwezig.

## *2. Herbegrenzing stedelijk gebied wordt niet wenselijk gevonden*

Het plangebied ligt aan de entree van Sint-Oedenrode, maar ook ingekaderd door de Nijnselseweg, Houtsestraat en de Diependaal. Het plangebied vormt daardoor een solitaire ligging, vrees dat weiland oostelijk ook stedelijk ingevuld gaat worden waardoor de kern van Sint-Oedenrode en Nijnsel aan elkaar kunnen groeien. Tevens niet passend in stedelijke structuur. Provincie ziet onder voorwaarden mogelijkheden om de ontwikkeling als uitbreiding/vestiging van een niet-agrarische functie te benaderen.

### *Reactie:*

De karakterisering van het gebied door de provincie kunnen wij niet helemaal onderschrijven. De Nijnselseweg vormt al een bebouwingslint tussen de kernen Sint-Oedenrode en Nijnsel, met aan beide zijden bedrijvigheid. Aan de noordelijke zijde treffen we bijvoorbeeld een functiaaanduiding 'intensieve veehouderij', een functiaaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veehouderij' en een zonnepark. Aan de zuidelijke zijden treffen we bijvoorbeeld een functiaaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – distributiecentrum' en een betonfabriek. In termen van morfologie en bebouwde kom voor wat betreft snelheidsregime behoort het plangebied al bij de bestaande kern Sint-Oedenrode. De verstedelijking die in dit gebied al een gegeven is, wil onze gemeente meer in evenwicht brengen met de landschappelijke en natuurwaarden van met name Diependaal. Ons faciliteren van de doorontwikkeling van de locatie Nijnselseweg 26 (NL.IMRO.1948.BGO000BP0092018P-VG01) getuigt daar al van. Dat evenwicht hebben we ook gezocht in het onderhavige plangebied. Het genoemde weiland maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan/initiatief en wordt niet aangetast. In overleg met de provincie is besloten om het project te duiden als de uitbreiding van een maatschappelijke voorziening in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

## *3. Gevraagde ontwikkeling wordt gezien als vestiging/uitbreiding van niet-agrarische functie; gevraagd wordt naar een duidelijke ontwikkelingsrichting*

Het vigerende bestemmingsplan laat een religieuze instelling toe binnen een maatschappelijke bestemming. Het voorliggende plan laat 40 zorgwoningen toe. De functie zou daarmee op een dergelijke manier veranderen dat dit wordt gezien als een vestiging van een niet-agrarische functie.

De gemeente wordt gevraagd naar een duidelijke ontwikkelingsrichting van dit gebied en waarom deze ontwikkeling passend is. Groenblauwe waarden spelen daarin ook een rol.

### *Reactie:*

Hoewel onze gemeente niet beschikt over een structuurvisie of een omgevingsvisie, zijn er wel gedachten over een passende ontwikkelingsrichting. De landschappelijke en natuurwaarden van het ruimere gebied en van de concrete herontwikkellocatie, zowel de aanwezige waarden als de potentiële waarden, zijn voor de gemeente gedurende de gehele periode van planvoorbereiding van essentieel belang geweest. Deze randvoorwaarden en ambities laten onverlet dat dit project gaat over het herontwikkelen van een al bebouwde locatie met een maatschappelijke bestemming. De hierop van toepassing zijnde aanduiding 'religie' is als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen zoals secularisering, ontkerkelijking en vergrijzing niet toekomstbestendig. Het mogelijk maken van zorgwoningen voor zorgbehoevende doelgroepen is een ontwikkeling die erg goed past in de huidige tijd van woningnood, stijgende zorgkosten en krapte op de arbeidsmarkt. Dit en een toelichting op onze ontwikkelingsrichting voor het gebied is toegevoegd aan het bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3.3).

## *4. Lagenbenadering is onvoldoende opgenomen*

Vanuit de lagenbenadering moet een verantwoording blijken waarom voorliggend plan vanuit water en bodem sturend op deze plek voorstelbaar is. Dat is niet opgenomen. Van belang vanwege 'Groenblauwe mantel', regionale waterberging en Natuurnetwerk Brabant (NNB).

*Reactie:*

Het concept 'water en bodem sturend' betekent voor een bestaande functie die zich verder ontwikkelt dat er strikte randvoorwaarden gelden. De regionale waterberging, de verwerking van locatie-eigen hemelwater, de verbinding tussen het perceel en het achterliggende landschap en de betekenis van het perceel voor flora en fauna worden daarom in het plan meegenomen. De gevraagde lagenbenadering is nadrukkelijker in het bestemmingsplan opgenomen. Hiertoe verwijzen we naar de toelichting (paragraaf 3.2.2) en het kavelpaspoort (hoofdstuk 3).

*5. Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied moet gepaard gaan met fysieke verbetering van landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving; dit moet financieel, juridisch en feitelijk geborgd worden in het plan.

De landschappelijke inpassing is niet gebaseerd op een landschapsanalyse. Daarom niet te beoordelen of de voorgestelde maatregelen passend zijn in het gebied. Daarbij zijn een aantal maatregelen aan te merken als erfinrichting; is geen kwaliteitsverbetering landschap. Verzoek aan gemeente om kritisch te kijken naar de landschappelijke inpassing en deze te voorzien van maatregelen die een positief effect hebben op waarden van het omliggende landschap en NNB.

*Reactie:*

Het kavelpaspoort is uitgebreid met onder meer een landschapsanalyse van de locatie en omgeving. Naar aanleiding daarvan is de tekening met daarop de landschappelijke inpassing gefinetuned; denk hierbij aan landschapselementen en plantsoorten. Opgemerkt wordt dat een erfinrichting niet helemaal voorkomen kan worden, gezien het beoogde woonzorggebouw met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Getracht is de overgang tussen erf en omliggend landschap vloeiender te maken en meer op elkaar af te stemmen.

*6. Regionale waterberging*

De bebouwing ligt deels binnen aanduiding regionale waterberging; 112 m<sup>2</sup>, waarvan 30 m<sup>2</sup> onder waterpeil. Behoud waterbergend vermogen kan door bouwen op palen of door herbegrenzing van de regionale waterberging en voor dat deel compensatie. Compensatie wordt voldoende voorzien, afgestemd met waterschap, en voorwaardelijk verplichting borgt waterbergend vermogen bij toekomstige activiteiten. Daadwerkelijk herbegrenzing moet nog worden aangevraagd.

*Reactie:*

In het waterhuishoudkundig plan (bijlage 11 bij de toelichting) wordt het aspect water uitgebreid toegelicht, zo ook ten aanzien van de beoogde bebouwing binnen de aanduiding regionale waterberging. De herbegrenzing van de regionale waterberging is/wordt, in afstemming met provincie en het waterschap, aangevraagd.

## **2. Zienswijze 2 Gasunie**

*1. Gevraagd wordt het artikel 'Leiding-Gas' op een aantal punten aan te passen*

Aanpassing planregels

- verzoek art. 10.4 uit te breiden met 'het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren'
- verzoek art. 10.4.1 de dieptebepaling van '0,5 m' te schrappen.
- Verzoek tekstvoorstel regels opgesteld door Gasunie over te nemen. Zie bijlage 1 in zienswijze.

**Reactie:**

De door de Gasunie gevraagde aanpassingen zullen worden overgenomen. De regels van artikel 10 zijn volledig vervangen voor het tekstvoorstel zoals de Gasunie deze in bijlage 1 bij haar zienswijze heeft aangereikt.

### **3. Zienswijze 3 Reclamant, wonende aan de Nijnselseweg in Sint-Oedenrode**

*1. Reclamant geeft aan een veel te hoge woontoren met 40 appartementen met een veel te groot oppervlak tegen het "Dommeldal" en tegen natuurgebied "Diependaal" onbegrijpelijk te vinden.*

**Reactie:**

De huidige bouwregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" laten in het plangebied een bouwhoogte van 9 meter toe. Dat is overigens ook zo op het woonperceel van de reclamant zelf. In het ontwerpplan is in het plangebied voor een deel van het bouwvlak als maatvoering een maximale hoogte van 10,5 meter opgenomen. Eén en ander geeft geen grond om te stellen dat er een toren ontstaat. Het bestemde oppervlak gaat, van het geldende bestemmingsplan naar het onderhavige plan, van 650 m<sup>2</sup> van het bouwvlak naar 2.900 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte maar dit laatste is inclusief de bouwlagen. De ruimtelijke impact van deze doorontwikkeling van de reeds bestaande maatschappelijke functie, met een groter gebouw (1.544 m<sup>2</sup> grondoppervlak), op zowel het plangebied zelf als de bredere omgeving Nijnselseweg, achten wij goed aanvaardbaar, zeker als met het project ook de nodige en gewenste blauwgroene kwaliteiten worden gerealiseerd.

*2. Gebrek aan ingepaste parkeerplaatsen.*

Gesteld wordt dat de parkeerplaatsen ver onder de gebruikelijke normen liggen waardoor er waarschijnlijk in de wijk Dommelrode, in de Houtsestraat en op de Nijnselseweg parkeerproblemen zullen ontstaan. Verder stelt reclamant dat de bebouwde kom moet worden verlegd en verkeerssituaties moeten worden herzien.

**Reactie:**

De gemeente Meierijstad heeft in de "Nota parkeernormen Meierijstad 2018" de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Op basis van het "Paraplubestemmingsplan parkeren" dient een initiatief aan deze nota getoetst te worden. De parkeerberekening is gebaseerd op een 'worst-case scenario'. Dat wil zeggen het maximaal toegestane gebruik op deze locatie en het daarbij behorende aantal parkeerplaatsen. Het worst-case scenario is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan omdat het aantal van minimaal 12 zorgwoningen in de categorie beschermd/beschut is komen te vervallen. Theoretisch kunnen nu alle 40 zorgwoningen onder de parkeernota opgenomen categorie 'aanleunwoning' vallen; wat daarmee het worst-case scenario betreft. We verwijzen naar de toelichting (paragraaf 4.1) voor een nadere onderbouwing op de berekening van de parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dit betreffen 47 parkeerplaatsen (ten opzichte van 41 parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan), welke

in het landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan zijn opgenomen, waarmee is aangetoond dat op eigen terrein volledig aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

De bebouwde kom wordt niet verlegd ten behoeve van dit planvoornemen. Qua verkeersregime is het namelijk al bebouwde kom. Ruimtelijk gezien ligt de locatie in landelijk gebied en wordt dit planvoornemen bestempeld als een uitbreiding in landelijk gebied. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande inritten aan de Houtsestraat en Nijnselseweg, dus er is geen sprake van gewijzigde verkeerssituaties.

### *3. De natuur zal door het initiatief schade ondervinden*

Het Diependaal heeft een belangrijke functie voor flora en fauna. Meer bewoning brengt meer licht en geluid in de natuur terwijl het de bedoeling is om de flora en fauna juist meer ruimte te geven in het Diependaal.

#### *Reactie:*

Onderdeel van het plan voor een woonzorgcomplex is dat het omliggende landschap een kwaliteitsimpuls krijgt en hiermee flora en fauna meer ruimte geeft (zie bijlage 12 bij de toelichting). Maar daarnaast geldt dat, omdat de locatie is gelegen nabij en gedeeltelijk in Natuurnetwerk Brabant (NNB), als onderdeel van het bestemmingsplan een Effectenanalyse NNB is gemaakt (bijlage 3 toelichting). Hierin wordt geconcludeerd dat aantasting van het omliggende NNB redelijkerwijs kan worden uitgesloten mits het verlichtingsplan kan worden afgestemd op het voorkomen van extra verlichting in het NNB. Daarom is in planregels als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een ecooloog het inrichtings- en verlichtingsplan moet goedkeuren alvorens de gronden in gebruik genomen mogen worden. En verder geldt voor de bestemming 'Bos' (waarop de aanduiding NNB van toepassing is) dat de gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos, landschap en natuurwaarden. Enkel extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Verder mogen hier dus geen werkzaamheden of gebruik plaatsvinden. Tot slot geldt altijd met betrekking tot eventueel aanwezige flora en fauna dat de zorgplicht in acht genomen dient te worden.

### *4. Waarom afwijken van overige bebouwing?*

Reclamant geeft aan dat overige bebouwing in de nabijheid van de ontwikkeling bestaat uit maximaal 2 bouwlagen (een volle bouwlaag met daarop direct een schuine kap). Waarom daarvan afwijken?

#### *Reactie:*

In de nabijheid van de ontwikkeling staat afwisselende bebouwing. Een bouwlaag met kap, maar eveneens een woning met twee bouwlagen en kap. De bestemmingsplanregels zijn hierbij relevant. Voor de omliggende woningen geldt een bouwhoogte van overwegend 9 meter en soms 10 meter. Dat wijkt niet wezenlijk af van de maximale bouwhoogte van 10,5 meter die op een deel van het bouwvlak van het woonzorgcomplex van toepassing is.

### *5. Waarom op deze locatie een dermate grote 'zorglocatie'?*

Aan de Schijndelseweg staat een gebouw waar je zo zorgtaken kunt vervullen zonder al te veel aanpassingen.

#### *Reactie:*

De aanvraag is gericht op deze locatie, waarbij wordt beoogd om op de locatie, die reeds als 'Maatschappelijk' is bestemd, een toekomstbestendige invulling mogelijk te maken. Daartoe is intensivering nodig, waarbij de vraag en behoefte in het bestemmingsplan worden onderbouwd. Het beoordelen van een andere locatie valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

6. *Op perceel grond aan de andere kant van de Nijnselseweg, mogen geen extra woningen worden gebouwd in verband met ligging in het “Dommeldal”.*

Waarom wordt een dermate hoog en groot zorgcentrum in dat zelfde “Dommeldal” wel toegestaan?

*Reactie:*

Er is op deze locatie al een maatschappelijke bestemming die over het hele perceel ligt met daarin een bouwvlak waar bebouwing aanwezig was. Het planvoornemen borduurt daarop voort, met inachtneming van een kwaliteitsimpuls van het landschap. Het perceel grond aan de andere kant van de Nijnselseweg is onbebouwd en heeft de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschapswaarden’.

#### **4. Zienswijze 4 Reclamant, wonende aan de Nijnselseweg in Sint-Oedenrode**

##### *1. Omgeving zou groen moeten blijven*

Het ontwerpbestemmingsplan zou niet passen in het eerder aangegeven plan. Het zou een groene omgeving moeten blijven, dit komt niet tot zijn recht. Een groene omgeving zou worden gehandhaafd.

*Reactie:*

Naar wij begrijpen, vergelijkt de reclamant zijn of haar perceptie van het ontwerpplan met zijn of haar impressie van ambities of studies in eerdere fasen van de planvoorbereiding. Het proces naar deze herontwikkeling loopt al vele jaren, en kende bijvoorbeeld een relatie met het programma ‘Landschappen van Allure’.

In het voorliggende plan hebben groenblauwe randvoorwaarden en enkele ambities wel degelijk hun plek gevonden. Dan gaat het onder andere over het integreren van het gebouw in het landschap, het beperken van het zicht vanaf de Nijnselseweg of de overzijde daarvan op het perceel, waarbij beplanting de auto’s en bebouwing goeddeels afschermt, en ook om landschappelijke versterking. Meer inhoudelijk verwijzen we hiertoe graag naar het kavelpaspoort, zoals opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting.

##### *2. Het nu ingediende plan stemt niet overeen met eerder aangegeven plannen*

Reclamant geeft aan dat zowel de hoogte als de omvang van het pand met het aantal mogelijke woonvoorzieningen niet overeenstemt met de eerder aangegeven plannen. Dit zou ten koste gaan van de groene omgeving.

*Reactie:*

Het voorgestelde woonzorgcomplex en de inrichting van het perceel zijn vormgegeven naar de actuele inzichten. Reclamant verwijst naar een eerder aangegeven plan. Naar wij begrijpen, is het enige plan dat door de initiatiefnemer eerder is getoond aan omwonenden, het plan dat werd gepresenteerd in november 2021. De presentatie daarvan is opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog (bijlage 13 toelichting). Daarin is ook de presentatie uit november 2023, met het uiteindelijke planvoornemen, opgenomen. In het verslag zelf staan de wijzigingen tussen beide plannen beschreven en een aantal wijzigingen die naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Als we het ontwerpbestemmingsplan vergelijken met het gepresenteerde plan uit 2021, kunnen we concluderen dat de beoogde zorgdoelgroepen en het beoogde aantal m<sup>2</sup> gebouwoppervlak niet zijn gewijzigd en dat de opzet en intentie van de terreininrichting met de bebouwing, parkeren, groen en de ontsluiting hetzelfde is gebleven. Waar het verschilt is dat de bebouwing circa 10 meter naar het noorden is gepositioneerd vanwege de benodigde afstand tot de aanduiding ‘Natuurnetwerk Brabant’. Verder is in de bouwregels opgenomen dat de bebouwing moet worden ‘opgeknipt’ in gedeeltelijk één, twee en drie bouwlagen. In het plan uit 2021 werd een volledig tweelaags gebouw beoogd.

Verder zijn de mogelijkheden voor ondersteunende horeca en voor het huisvesten van zorgdiensten (zoals een huisarts of fysiotherapeut) uit het ontwerpbestemmingsplan verwijderd en dus (ten opzichte van het plan uit 2021) niet meer zondermeer mogelijk op deze locatie. Het voorgaande overwegende, zijn wij van mening dat het planvoornemen niet substantieel is gewijzigd ten opzichte van het gepresenteerde plan uit 2021. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ruimtelijke en stedenbouwkundige invloeden.

## **5. Zienswijze 5 reclamant wonende aan de Nijnselseweg in Sint-Oedenrode**

### *1. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit*

Reclamant vraagt zich af of er sprake is van verbetering van ruimtelijke kwaliteit, zoals in het bestemmingsplan wordt genoemd.

Het is zonde en niet noodzakelijk om op deze prachtlocatie midden in de natuur zo'n grootschalig bouwproject neer te zetten. Een religieuze functie is in de huidige maatschappij misschien minder relevant, maar het huidige bestemmingsplan voldoet prima met aanpassing van de functie naar zorg.

#### *Reactie:*

Het door reclamant gestelde dat enkel aanpassen van de functie van religieus naar zorg zou voldoen, wordt niet gedeeld. Bijlage 1 (laddertoets) bevat een onderbouwing voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op het gebied van zorginstellingen. De bebouwingsmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan zijn niet toereikend om het beoogde woonzorgconcept te kunnen realiseren.

In het ontwerpbestemmingsplan is op meerdere manieren verankerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met de nodige kwaliteitsverbetering in het landschap. We verwijzen hiertoe graag naar de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Bos en 'Groen', waar een groot deel van het plangebied uit bestaat. Tevens verwijzen we naar artikel 5.4.3 waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor realisatie en instandhouding van het landschapsinrichtingsplan. Dit landschapsinrichtingsplan is vormgegeven door deskundigen en mede gebaseerd op het omliggende landschap. De beplanting en vormgeving van de landschappelijke inpassing verschillen weliswaar (op wat behouden blijft na) van hetgeen er vroeger of in de bestaande situatie aanwezig is. Dit neemt echter niet weg dat het wel degelijk de bedoeling is om de locatie zoveel als redelijkerwijs mogelijk in relatie tot het woonzorgcomplex te vergroenen. Naar mening van de gemeente blijft de groene omgeving waar reclamant op doelt dan ook gehandhaafd.

### *2. Huidige bodemkwaliteit*

Reclamant geeft aan dat op het plangebied vroeger een vuilnisbelt lag en daarmee bodemvervuiling is te verwachten. De bodem is na de brand nooit grondig onderzocht en ook niet op de plaats van de voormalige vuilnisbelt die hier vroeger lag. Verzocht wordt daarom om een grondig en actueel bodemonderzoek te laten verrichten.

#### *Reactie:*

Bijlage 5 bij het bestemmingsplan bevat een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek d.d. 2 november 2023. De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en de brand die recent gewoed heeft. Geconcludeerd is dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Verder is ter voorbereiding op de inmiddels gesloopte bebouwing een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan (bijlage 5b). Ten aanzien van de voormalige vuilnisbelt merken we op dat deze grotendeels buiten plangebied is gelegen. Het marginale deel dat binnen het plangebied ligt, is gelegen

binnen de bestemming 'Bos'. Die grond wordt niet aangetast / geroerd met de herontwikkeling van het woonzorgcomplex. Dit is bovendien niet toegestaan op grond van art. 2.35 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### *3. Verkeersveiligheid in het geding*

De verkeersveiligheid is zeer in het geding met uitstromend verkeer naar de landelijke smalle Houtsestraat in een scherpe onoverzichtelijke bocht. Naar mening van reclamant zullen er ongetwijfeld gevaarlijke situaties ontstaan voor wandelaars en fietsers. Verzocht wordt om zeer kritisch naar de verkeersonderzoeken te kijken.

#### *Reactie:*

Een toename van verkeersbewegingen hoeft niet per definitie te leiden tot het ontstaan van gevaarlijke situaties. Daarbij beschikken de omliggende wegen over voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Het stukje Houtsestraat kan deze toename aan verkeer prima verwerken. De ontsluiting vanaf het terrein op de Houtsestraat is een uitrit en dat zal ook zo blijven. Verkeer op de Houtsestraat krijgt daarbij voorrang.

### *4. Publieke meerwaarde*

In de toelichting onder punt 2.4 wordt gesteld dat de publieke meerwaarde enkel realiseerbaar is met de komst van het woonzorgcomplex. Reclamant heeft daar vraagtekens bij. Het concept in Villa Rozenburg Schijndel zou met aanpassing van een wijziging van de functie van religieus naar zorg op de planlocatie passen. Verzocht wordt om een heroverweging van het huidige planvoornemen.

#### *Reactie:*

Het genoemde Villa Rozenburg valt buiten de scope van dit bestemmingsplan, gezien het woonzorgconcept dat hier wordt beoogd een ander initiatief betreft. Het door reclamant gestelde dat enkel aanpassen van de functie van religieus naar zorg zou voldoen, wordt dan ook niet gedeeld. Bijlage 1 (laddertoets) bevat een onderbouwing voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op het gebied van zorginstellingen. De bebouwingsmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan zijn niet toereikend om het beoogde woonzorgconcept te kunnen realiseren.

### *5. Bebouwd oppervlak in relatie tot de gezamenlijke fietsenberging*

Reclamant vraagt zich af of de 120 m<sup>2</sup> voor de gezamenlijke fietsenberging wel meegerekend wordt in de 80% van 1930 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak?

#### *Reactie:*

In art. 4.2 sub a. staat het volgende: in de bestemming Groen mag max. één gebouw ten dienste van de bestemming Maatschappelijk worden gerealiseerd met een opp. van max. 120 m<sup>2</sup>. Dit is dus bovenop de 2900 m<sup>2</sup> van het woonzorgcomplex binnen de bestemming Maatschappelijk.

### *6. Privacy in het geding*

Reclamant heeft er bezwaar tegen dat er straks niet alleen veel meer bewoners, maar ook mensen die gebruik maken van de overige beoogde functies binnen in de keuken kunnen kijken.

#### *Reactie:*

Ter plaatse van het plangebied lag in het oude bestemmingsplan reeds een bouwvlak met een maatschappelijke bestemming. De bouwvlakgrens is in het nieuwe bestemmingsplan iets verder van tegenoverliggende bebouwing af komen te liggen. De afstand tussen het bestemmingsvlak wonen van de woning van reclamant en de punt van het oude bouwvlak lag op een afstand van ongeveer 46 meter. Dit is in de nieuwe situatie ongeveer 52 meter. Deze afstand, tezamen met daarbinnen liggende Nijnselseweg en groene aanplant maken dat wij het niet aannemelijk achten dat sprake is van aantasting van privacy in de woning van reclamant.

#### *7. Rijksbeleid gaat uit van kwaliteit in plaats van kwantiteit; dit plan is het tegenovergestelde*

Reclamant is van mening dat dit plan totaal niet past op de beoogde locatie: tegen de bosrand aan in een prachtig landelijk gebied met al haar flora en fauna. Men vindt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt onbegrijpelijk dat een dergelijk gebouw gestalte krijgt in de doorgang vanuit Nijnsel via de Corridor en de Lindendijk naar Schijndel.

#### *Reactie:*

Dat met dit plan kwantiteit boven kwaliteit gesteld zou worden, wordt door ons niet onderschreven. Het geldende bestemmingsplan gaat reeds uit van een bouwvlak met een maatschappelijke bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is op meerdere manieren verankerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met de nodige kwaliteitsverbetering in het landschap. We verwijzen hiertoe graag naar de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Bos en 'Groen', waar een groot deel van het plangebied uit bestaat. Tevens verwijzen we naar artikel 5.4.3 waarin een voorwaardelijk verplichting is opgenomen voor realisatie en instandhouding van het landschapsinrichtingsplan. Dit landschapsinrichtingsplan is vormgegeven door deskundigen en mede gebaseerd op het omliggende landschap. De beplanting en vormgeving van de landschappelijke inpassing verschillen weliswaar (op wat behouden blijft na) van hetgeen er vroeger of in de bestaande situatie aanwezig is. Dit neemt echter niet weg dat het wel degelijk de bedoeling is om de locatie zoveel als redelijkerwijs mogelijk in relatie tot het woonzorgcomplex te vergroenen.

#### *8. In regionaal waterbergingsgebied is het uitsluitend toegestaan een gebouw ten dienste van de waterberging te realiseren.*

Met het plan wordt (uit)gebouwd niet ten dienste van de waterberging. Als de oorspronkelijke afmeting van 650 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlakte van kracht zou blijven, is het niet nodig om af te wijken.

#### *Reactie:*

Het bouwvlak / beoogde woonzorggebouw is gelegen buiten regionaal waterbergingsgebied, met uitzondering van een oppervlak van 112 m<sup>2</sup>. Dit is het gevolg van andere ruimtelijke aspecten (gasleiding, Natuurnetwerk Brabant). In het waterhuishoudkundig plan wordt onderbouwd waarom deze ontwikkeling voor een klein gedeelte in regionaal waterbergingsgebied plaats zou moeten kunnen vinden en hoe dit elders op het terrein gecompenseerd wordt.

#### *9. Parkeren in relatie tot precieze bestemming*

Reclamant vindt dat op een bedenkelijke manier met de parkeernormen wordt omgegaan. Op elk onderdeel zou het meest gunstige berekende worden terwijl nog niet eens 100% duidelijk is welke functies in het gebouw komen. Er wordt gevraagd om duidelijkheid over de precieze bestemming zodat precies duidelijk wordt wat de impact zal zijn.

#### *Reactie:*

De gemeente Meierijstad heeft in de “Nota parkeernormen Meierijstad 2018” de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Op basis van het “Paraplubestemmingsplan parkeren” dient een initiatief aan deze nota getoetst te worden. De parkeerberekening is gebaseerd op een ‘worst-case scenario’. Dat wil zeggen het maximaal toegestane gebruik op deze locatie en het daarbij behorende aantal parkeerplaatsen. Het worst-case scenario is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan omdat het aantal van minimaal 12 zorgwoningen in de categorie beschermd/beschut is komen te vervallen. Theoretisch kunnen nu alle 40 zorgwoningen onder de parkeernota opgenomen categorie ‘aanleunwoning’ vallen; wat daarmee het worst-case scenario betreft. We verwijzen naar de toelichting (paragraaf 4.1) voor een nadere onderbouwing op de berekening van de parkeernorm en het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Dit betreffen 47 parkeerplaatsen (ten opzichte van 41 parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan), welke in het landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan zijn opgenomen, waarmee is aangetoond dat op eigen terrein volledig aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

#### *10. Geluidberekeningen alleen theorie*

Reclamant zou graag zien dat er metingen plaats gaan vinden om de daadwerkelijke geluidsbelasting in de praktijk te meten. Bovendien dient er in het geluidsonderzoek ook rekening gehouden te worden met warmtepompen waarvan bekend is dat deze behoorlijke geluidsoverlast kunnen geven.

#### *Reactie:*

Verzocht wordt om metingen om de daadwerkelijke geluidsbelasting in de praktijk te meten. Het geluidsrapport is opgesteld om de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï op het nieuwe woonzorgcomplex in beeld te brengen. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van meetgegevens van het verkeer. Omgekeerd is er geen onderzoek gedaan, dat is ook geen vereiste. De richtafstand die volgens de VNG-brochure gehanteerd moet worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning is voor ‘verpleeghuizen’ voor geluid 30 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

#### *11. De locatie in verband met flora en fauna*

Men heeft bezwaren tegen de locatie van het project zo dicht op een natuurgebied. Dit heeft negatieve impact. De uitgevoerde quick scan flora en fauna zou niet onafhankelijk zijn. In het gebied zouden, in tegenstelling tot het rapport waarin staat dat er geen beschermde zoogdieren zijn waargenomen, volop reeën, vossen en eekhoorns zitten. Ook zouden er dassen zitten en zouden fazanten rond het perceel lopen.

#### *Reactie:*

In het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer door Brabant Eco een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna laten uitvoeren. De conclusie van deze quick scan is dat dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen beschermde soorten zijn aangetroffen die de beoogde ontwikkeling belemmeren. Brabant Eco is een onafhankelijk onderzoeksbureau die geen binding heeft met de locatie of opdrachtgever. Derhalve is er geen reden om aan te nemen dat het onderzoek niet onafhankelijk is. Met betrekking tot eventueel aanwezige flora en fauna dient de zorgplicht te allen tijde in acht te worden genomen.

#### *12. Wanneer definitieve stroomaansluiting op het terrein van Nijnselseweg 24?*

Reclamant stelt dat het 5 tot 10 jaar kan duren voordat een aansluiting wordt aangelegd waarbij men dan te maken krijgt met vervuilende dieselaggregaten die ook nog geluidsoverlast veroorzaken.

**Reactie:**

Enexis is, conform de Electriciteitswet, verplicht om klein verbruiksaansluitingen binnen een redelijke termijn te regelen. Enkel bedrijven met een grootverbruiksaansluiting komen op een wachtlijst. Initiatiefnemer tracht tijdig met Enexis in overleg te treden om potentiële problemen voor te zijn. Mocht er alsnog een probleem ontstaan, dan wordt gekeken naar alternatieve energiebronnen. De toepassing van dieselaggregaten is niet wenselijk in verband met de effecten daarvan. De toepassing daarvan is geen onderdeel van het initiatief.

## **6. Zienswijze 6 Waterschap de Dommel**

### **1. Water en bodem sturend laten zijn**

Het plangebied ligt in een beekdal tussen Diependaal en het Dommeldal, dit is tevens aangewezen als regionale waterberging.

Principe water en bodem sturend: zeer ongewenst om hier nieuwe bebouwing te ontwikkelen. Waterschap in beginsel niet akkoord. Maar, toelichting waterhuishoudkundig plan is akkoord; mede gezien het feit dat het een beperkte ingreep aan de rand van het bergingsgebied betreft en verlies aan waterbergend vermogen is te compenseren toch akkoord. Verzoek om bij nadere uitwerking plan extra rekening te houden met waterhuishoudkundige situatie (deels overstroming gevoelig gebied) en het waterhuishoudkundig plan daarop aan te scherpen.

**Reactie:**

Voor het verplaatsen van het huidige bouwvlak en gedeeltelijke ligging in de regionale waterbergingszone is een afweging gemaakt rekening houdende met overige randvoorwaarden. Uit de onderbouwing en het waterhuishoudkundig plan blijkt dat door onder andere de compensatie van het verlies aan berging binnen het eigen perceel er geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten is. Met dit aspect zal ook bij de nadere planuitwerking / omgevingsvergunning rekening gehouden worden.

### **2. Verzoek om alle waterbergingsgebieden binnen de gemeentegrens sterker te beschermen.**

Gemeente wordt verzocht om in het licht van de klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen deze gebieden te ontzien.

**Reactie:**

Het verzoek van de reclamant gaat voorbij aan de scope van dit bestemmingsplan. Binnen dit plangebied wordt de waterberging geborgd.

### **3. Compensatie van het bergingsverlies regionale waterberging**

Het is onduidelijk of er, behalve de 112 m<sup>2</sup> ten behoeve van de bebouwing, rondom het gebouw ook maaiveld opgehoogd wordt. Dat dient ook gecompenseerd te worden.

30 m<sup>2</sup> beneden hoogwaterpeil en 6 m<sup>3</sup> waterberging nodig → verzoek om bouwpeil in de regels te verankeren (advies marge van 30 cm aanhouden). Terrein ligt ter hoogte van de beoogde toegangsweg gedeeltelijk onder het hoogwaterpeil. Aanduiding regionale waterberging betreft een bescherming als natuurlijk overstromingsgebied voor situaties > 10 jaar. Alle verlies aan waterbergend vermogen dient gecompenseerd te worden; mogelijk de genoemde 112 m<sup>2</sup>. Verzoek uit te gaan van minstens 112 m<sup>2</sup> en te onderbouwen dat het aannemelijk is de benodigde compensatie in het plangebied te vinden is. Bij nadere uitwerking en te verlenen vergunning dient het verschil tussen bestaand en toekomstig maaiveld bepaald te worden en aangetoond te

worden dat het verlies aan bergend vermogen gecompenseerd wordt. Bouwen op palen bevordert de regionale waterberging niet tenzij hieronder extra wordt afgegraven.

*Reactie:*

Er wordt aan de zuidzijde van het bouwvlak in principe niet opgehoogd. In het waterhuishoudkundig plan is uiteengezet welk deel van het bouwvlak is gelegen binnen de aanduiding regionale waterberging en waar derhalve ophoging van het maaiveld is voorzien. Dit betreft de 'driehoek', waarbij de genoemde 30 m<sup>2</sup> het berekende verlies aan waterbergend vermogen is als gevolg van het verschil tussen bestaand en toekomstig maaiveld (zoals het waterschap voorschrijft). Deze 30 m<sup>2</sup> wordt elders op het terrein (vanzelfsprekend buiten de aanduiding regionale waterberging) gecompenseerd. In het waterhuishoudkundig plan en het LIP is aangeduid waar dit gecompenseerd wordt en in artikel 5.2.2. sub e is de benodigde compensatie verankerd. Dit is het basisprincipe op basis waarvan bij de nadere planuitwerking en vergunning het exacte verschil en de oplossing uitgewerkt wordt. Indien in deze zone meer ophoging/verlies zou plaatsvinden, dient dit vanzelfsprekend aanvullend gecompenseerd te worden. In het landschappelijk inrichtingsplan kan dit ingepast worden door de bestaande pool in het westen te vergroten en het struweel hier te verkleinen. Verder geldt voor de zone regionale waterberging dat enkel met een omgevingsvergunning en onder voorwaarden toestemming kan worden verleend om gronden in het waterbergingsgebied op te hogen of te bebouwen (art. 17). Het bouwpeil is in art. 2.6 van de planregels verankerd op 11,3 meter + NAP, bepaald op het advies rondom bescherming in verband met het hoogwaterpeil.

*4. Groen dak niet zomaar als onverhard beschouwen*

Een groen dak mag niet zomaar als onverhard worden beschouwd omdat in de praktijk een dak zelden tot nooit 60 mm waterbergend vermogen heeft. Berging die behaald wordt mag in mindering worden gebracht op benodigde hemelwaterberging. Verzocht wordt hier rekening mee te houden.

*Reactie:*

De in het landschappelijke inrichtingsplan ingetekende hemelwatervoorziening is berekend op de totale oppervlakte aan toekomstige verharding. Van een groen dak is vooralsnog geen sprake. Voorgaande wordt derhalve als een advies meegenomen.

*5. Combinatie hemelwater en regionaal water leidt tot behoefte aan ruimte waterberging*

Zowel hemelwaterberging als berging water vanuit het regionale watersysteem nodig: deze dienen los van elkaar te worden gecompenseerd. Dit leidt tot behoefte aan ruimte waterberging → verzoek extra aandacht te schenken aan een ruime invulling van de (ruimte voor) waterberging.

*Reactie:*

Beide aspecten zijn apart behandeld/gecompenseerd en hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. We verwijzen naar het landschapsinrichtingsplan. De regionale waterberging wordt voorzien in het vergroten van de bestaande pool. De hemelwaterberging wordt voorzien middels een tweetal wadi's verspreid over het terrein. Mocht bij de nadere uitwerking blijken dat er meer verharding wordt gerealiseerd en daarmee de bergingsbehoefte groter is, dan is er ruimte om de bergingsvoorzieningen te vergroten door het naastgelegen struweel te verkleinen.

*6. Begrenzing aanpassen en regelen met provincie*

De bestemming toe te voegen 'stedelijk gebied' valt nu deels samen met 'regionale waterberging'. Verzoek enkel bestemming 'Maatschappelijk' als 'stedelijk gebied' te begrenzen en niet de delen met de bestemming 'groen' en/of 'water'. En verzoek herbegrenzing 'regionale waterberging' met de provincie te regelen.

Verzocht wordt de delen van het terrein die lagergelegen zijn dan 10,80+NAP, en niet al in de regionale waterberging liggen, te beschermen als reserveringsgebied waterberging zodat ook in de toekomst het waterbergend vermogen in dit gebied voldoende beschermd is.

*Reactie:*

De zienswijze van de provincie geeft aanleiding om het oorspronkelijke verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied te heroverwegen. In plaats van een herbegrenzing van het stedelijk gebied, wordt ervoor gekozen de planlocatie als 'Landelijk gebied' te blijven beschouwen. De herbegrenzing van de aanduiding 'Regionale waterberging' ter hoogte van de 'driehoek' die binnen het bouwvlak is gelegen is/wordt bij de provincie aangevraagd. Wat betreft het verzoek om de delen van het terrein die lagergelegen zijn dan 10,8 m + NAP te beschermen als reserveringsgebied waterberging is in overleg met het waterschap bepaald dat dit niet in onderhavig bestemmingsplan wordt verwerkt omdat dit tegenstrijdig is met de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

*7. Verantwoordelijkheden bij wateroverlast*

Het waterschap heeft geen inspanningsverplichting om bij nieuwe woningen in het buitengebied een beschermingsnorm van eens in de 100 jaar te garanderen. Daarom van belang dat plan zelf voorziet in verantwoorde bouwhoogte en klimaatrobuuste indeling en dit wordt geborgd in de regels. De ontwikkeling is daarmee op eigen risico.

*Reactie:*

Wij nemen deze opmerking/ advies ter harte en denken dat het planvoornemen voorziet in een verantwoorde bouwhoogte en klimaatrobuuste indeling en daarmee volstaat.

*8. Waterparagraaf en waterbeleid*

Het Nationaal waterprogramma 2022-2027 en Regionaal Water en bodem Programma (RWP) 2022-2027 worden niet benoemd in het beleidskader. In de waterparagraaf ontbreekt expliciete benoeming aanwijzing gebied als regionale waterberging. Verzoek dit aan te passen.

*Reactie:*

De verwijzing naar het Nationaal waterprogramma 2022-2027 en Regionaal Water en bodem Programma 2022-2027 is toegevoegd aan het waterhuishoudkundig plan (bijlage 11) en de toelichting (par. 4.11.1). In het waterhuishoudkundig plan wordt op pagina 1 reeds aandacht besteed aan de aanduiding regionale waterberging en in de toelichting in par. 3.2.2 en 4.11.2.

## **7. Zienswijze 7 Milieuvereniging 't Groene Hart Brabant**

*1. Ligging plangebied op cruciaal punt binnen NNB*

Plangebied ligt op een landschapsecologisch gezien cruciaal punt binnen NNB. Oostelijk startpunt vanuit Dommeldal naar de ecologische verbindingzone rond de zuidelijke zijde van de kern. Ligging huidige bebouwing heeft een sterke barrière-werking daarin. Gewenste ontwikkeling van de ecologische verbindingfunctie ter plaatse zou ermee gediend zijn als bouwwerk gesaneerd/geamoveerd wordt. Jammer dat kans niet wordt gegrepen hier een flinke slag te slaan in een ecologische verbindingsoontwikkeling.

*Reactie:*

Allereerst wordt opgemerkt dat 'slechts' een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'Natuurnetwerk Brabant' en dat op de locatie reeds sprake is van bebouwing en een maatschappelijke bestemming. Het is daarmee niet realistisch dat deze locatie kan worden herontwikkeld naar enkel een landschappelijke functie. Verder kan de gemeente het standpunt van reclamant niet helemaal volgen dat sprake is van een verbindingsfunctie van deze locatie. Immers vormt de locatie de noordelijke afronding van het gebied Diependaal en wordt deze begrensd door de Nijnselseweg. Feitelijk is de Nijnselseweg dus, meer dan de bebouwing, een barrière in het kader van ecologie. Verder wordt naar mening van de gemeente wel degelijk een flinke slag geslagen in de landschappelijke inpassing van de locatie. Immers maakt een verloederd en vervallen terrein plaats voor een woonzorgcomplex waarbij het de bedoeling is om de locatie zoveel als redelijkerwijs mogelijk te vergroenen. We verwijzen graag naar het kavelpaspoort voor de nadere onderbouwing op het groen.

## *2. Positionering nieuwbouw in relatie tot ecologische verbindingscorridor*

Als er dan toch gebouwd moet worden; dient de nieuwbouw dusdanig gepositioneerd te worden dat ruimte voor ecologische verbindingscorridor optimaal wordt. Lengte-as nieuwbouw kwartslag te draaien en zo dicht als mogelijk tegen perceelsgrens aan te leggen. Nog beter is grondruil of aankoop het aanliggende perceel aan zuidoostzijde te verwerven en daar de nieuwbouw te positioneren. Vasthouden aan voorliggend plan zou naar verhouding maximale ecologische barrièrewerking teweeg brengen.

### *Reactie:*

De positie van het bouwvlak is een afgeleide van omliggende omgevingsfactoren en aanduidingen. De aanduidingen 'Natuurnetwerk Brabant', 'Regionale waterberging' en de gasleiding onder de Nijnselseweg, en afstanden waar daaromtrent mee rekening moet worden gehouden hebben tot de positionering van het bouwvlak geleid. Het draaien van het bouwvlak is met bovenstaande in acht nemende niet optioneel. Het weiland oostelijk van het plangebied maakt geen onderdeel uit van de scope van dit project.

## *3. Ecologisch rapport zou onvoldoende zijn omdat het behalve het inventariseren van bestaande flora en fauna vooral ook om de potentiële natuurontwikkelingswaarden gaat*

Het gaat niet zozeer om wat het nu is, maar wat het bij een optimale ontwikkeling kan worden. Nieuwe bebouwing en verharding doen daar afbreuk aan. Daarom dient verlies of niet kunnen benutten van potentiële natuurontwikkelingswaarde als zwaar negatief milieugevolg mee te worden gewogen bij de planvorming. Advies is het plan terug naar de tekentafel te sturen met optimale natuurontwikkeling als randvoorwaarde.

### *Reactie:*

De bescherming van flora en fauna enerzijds en de weging van milieugevolgen anderzijds, zijn verschillende criteria in een planprocedure. In het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer door Brabant Eco een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna laten uitvoeren. De conclusie van deze quick scan is dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen beschermde soorten zijn aangetroffen die de beoogde ontwikkeling belemmeren. Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan de richtlijnen. Potentiële natuurontwikkelingswaarden, waar reclamant aan refereert, maken daar geen onderdeel van uit. Zoals eerder in onderhavige nota is benoemd, vormt de huidige situatie, inclusief de bebouwing, het vertrekpunt waarop het bestemmingsplan voortborduurt.

## 7. Ambtshalve wijzigingen

De niet-ontvankelijke zienswijze D tegen het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder” is gecheckt op inhoudelijke aspecten die nog niet door de andere reclamanten aan de orde zijn gesteld. Dit is niet het geval, wat wil zeggen dat met de inhoudelijke beantwoording van zienswijze A t/m C ook zienswijze D in beantwoording wordt voorzien.

Naar aanleiding van de niet-ontvankelijke zienswijze 8, met hierin het navolgende aspect dat nog niet door andere reclamanten naar voren was gebracht, is ambtshalve heroverwogen of het in het plan opgenomen oppervlaktewater een onevenredig groter risico oplevert voor de verspreiding van vogelgriep in verband met het bedrijf van reclamant. Daarop komen we tot de conclusie dat het plan geen groter risico voor de verspreiding van vogelgriep betekent. Om te beginnen kent het plangebied al een bestaand oppervlaktewater en een reservering voor regionale waterberging. In de mate dat het plan meer ruimte biedt voor oppervlaktewater dan het al aanwezige, daarbij overwegende dat het ruimere gebied ten noorden van de Nijnselseweg en dus dichterbij de betreffende reclamant al een Dommel-arm en andere waterpartijen kent, kan geen sprake zijn van een groter risico. Verder is sprake van een tweetal wadi's binnen het plangebied; dergelijke watervoorzieningen staan niet permanent onder water maar enkel bij regenval om het water vertraagd af te voeren. Deze heroverweging leidt dus niet tot een ambtshalve wijziging.

In de planregels worden de componenten ondersteunende horeca en/of detailhandel geschrapt (artikel 5.4.2 in het ontwerp).

De dubbelbestemming voor archeologische waarden wordt anders genummerd: van 2 naar 4 (verbeelding en artikel 12 van het definitieve bestemmingsplan). De regeling wordt ook iets aangescherpt: zie artikel 12.2 sub a van het definitieve bestemmingsplan. En de activiteiten terzake worden anders aangeduid: vergelijk de artikelen 12.4.1 en 12.4.3 sub d in het ontwerp met 12.4.1 van het definitieve bestemmingsplan.

Na de brand op de locatie is aanvullend asbestonderzoek verricht (bijlage 5b bij de toelichting op het definitieve bestemmingsplan).

## 8. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbesluit “hogere grenswaarde Wet geluidhinder”. De ingediende zienswijzen geven wél aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn bij de vaststelling ambtshalve wijzigingen voorzien. Deze zijn hierboven in onderdeel 7 opgenomen. Navolgend is met een opsomming beknopt weergegeven welke wijzigingen/aanvullingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd:

In de planregels wordt aangescherpt dat het woonzorgcomplex is bedoeld voor zorgwonen en dus niet voor regulier wonen. Dat raakt de artikelen 1.26, 1.47, 1.49, 1.51, 1.52, 5.2.2 sub b en 5.4.1.sub b van het definitieve bestemmingsplan. Daarnaast vervalt de specifieke component van beschermd en/of beschut wonen (artikel 5.2.2 sub b, laatste zinsdeel, in het ontwerp). Dat werkt door in het vereiste aantal parkeerplaatsen, van 41 naar 47, maar dat wordt geregeld buiten dit bestemmingsplan om (vergelijk artikel 19.3).

In de zonering wordt verwerkt dat niet het stedelijk gebied wordt herbegrensd, maar dat wel de reservering regionale waterberging verschuift.

In samenhang met de aanscherping in de planregels over het woonzorgcomplex en de consequentie daarvan voor het parkeren, en de wijziging in hetgeen wordt herbegrensd zoals hiervoor genoemd, zijn ook de betreffende onderdelen van de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast (zie bijvoorbeeld de laddertoets in paragraaf 3.1.2) alsook de verbeelding (aanduiding waterberging).

Artikel 10 in verband met de gasleiding wordt vernieuwd.

Ten opzichte van het ontwerp en de toelichting daarbij zijn de landschapsanalyse, de lagenbenadering, de ontwikkelingsrichting, de landschappelijke inpassing en inrichting van het perceel (bijlage 12), dit laatste ook met het oog op de waterhuishoudkundige situatie (bijlagen 11 en 12), verbeterd.  
Het peil wordt verhoogd: artikel 2.6 sub a van het definitieve bestemmingsplan.