

Compositie 5

Compositie 5

Architekten-Stedebouwkundigen

Boschstraat 35-37

4811 GB Breda

telefoon 076-225262

telefax 076-213812

T 04

6 febr 95 nr 134249

Gemeente Teteringen

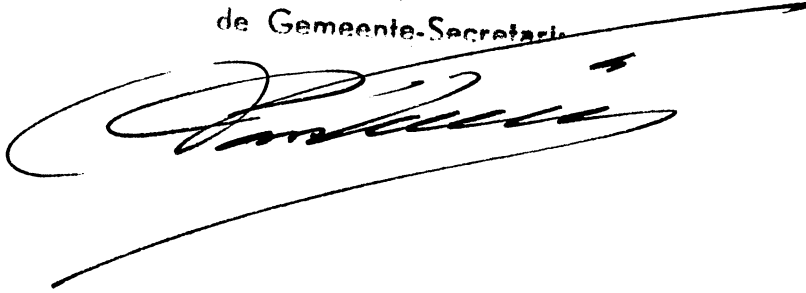
"3^e Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied - Zorgcentrum Zuiderhout"



1105.16
november 1994

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Teteringen
datum 15 december 1994
Mij bekend,

de Gemeente-Secretaris



Gemeente Teteringen

"3^e Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied - Zorgcentrum Zuiderhout"

Inhoud:

1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart
nr. : 16-TE-9401
d.d. : oktober 1994

TOELICHTING

1105.16

-1-

Inhoud.

1. Algemeen.
2. Wijzigingen.
3. Inspraak.

Bijlage: P.P.C.-advies.

1. ALGEMEEN.

Onderhavig plan betreft een 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" dat is vastgesteld door de Raad d.d. 30 augustus 1984, gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 16 juli 1985 onder nummer 128020 en definitief goedgekeurd bij Koninklijk Besluit d.d. 24 juni 1988 onder nummer 29.

Aanleiding tot deze 3^e partiële herziening is een verzoek tot uitbreiding van het bestaande Zorgcentrum Zuiderhout, in de vorm van aanleunwoningen. De uitbreiding past binnen de bestemming "Bijzondere bebouwing", welke bedoeld is voor "instellingen, dienende doelstellingen van maatschappelijk nut", echter met uitzondering van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte, zoals in het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" is aangegeven.

De voorgestelde ontwikkeling voor de bouw van aanleunwoningen past ten eerste in de notitie "55 plus wonen - plus" van de provincie Noord-Brabant. In deze notitie wordt gesproken over verschillende woon-/zorgvoorzieningen als zelfstandige woonvormen voor ouderen, waaraan zorg- en dienstverlening zijn verbonden. Hiermee wordt meer bescherming en zekerheid geboden, zodat zelfstandig wonen en zorg-/dienstverlening is gewaarborgd.

Ten tweede past de ontwikkeling geheel binnen het beleid van de geïntegreerde zorg "nieuwe stijl" en is afgeleid van de richtlijnen van het Ministerie van W.V.C.

Deze woningen liggen wel wat geïsoleerd ten opzichte van de kern Teteringen. Dit is echter geen bezwaar dat overwogen dient te worden, gelet op de bestaande situatie, de omvang van het bestaande zorgcentrum en de koppeling die gelegd moet worden met de reeds aanwezige voorzieningen van het bestaande zorgcentrum.

De gewenste aanleunwoningen passen daarnaast binnen de vigerende bestemming "Bijzondere bebouwing".

In een vergadering van de P.P.C. d.d. 8 augustus 1994, hebben deze een principe-uitspraak gedaan over voornoemd verzoek.

De commissie kan met de realisering van de voorgestelde 21 aanleunwoningen instemmen en adviseerde daarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" gedeeltelijk te herzien.

Het P.P.C.-advies is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

2. WIJZIGINGEN.

In paragraaf 28. "Bijzondere bebouwing" van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" is het Zorgcentrum Zuiderhout geregeld. In deze regeling is lid A., Voorschriften inzake het bouwen, als volgt gewijzigd.

- De bouwhoogte is, overigens konform de reeds bestaande bouwhoogte, namelijk het hoofdgebouw heeft reeds een bouwhoogte van 15 m., verhoogd van 5,50 m. naar 15 m. Binnen deze hoogte kan de gewenste uitbreiding worden gerealiseerd in maximaal 4 bouwlagen.

- De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedroeg minimaal 15 m. Deze is gewijzigd naar een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 5 m. Stedebouwkundig gezien is dit een aanvaardbare afstand, mede gezien het feit dat de uitbreiding achter het hoofdgebouw plaats gaat vinden, binnen het bouwvlak. De uitbreiding is vanuit de Oosterhoutseweg gezien niet zichtbaar. Zij bevindt zich namelijk achter het hoofdgebouw dat een hoogte heeft van 15 m. en wordt aan de zij- en achterkant omsloten door bosgebied.
- Op de plankaart is het bebouwingspercentage verhoogd van 25% naar 40%. Hierdoor wordt het mogelijk de aanleunwoningen te realiseren bij het bestaande Zorgcentrum Zuiderhout, met daarbij behorende voorzieningen.
- In verband met integratie van het beschermingsregime voor waterwingebieden is een bouwvoorschrift toegevoegd.

3. INSPRAAK.

Onder toepassing van het bepaalde in Artikel 2., derde lid onder a., van de Inspraakverordening hebben Burgemeester en Wethouders besloten op het beleidsvoornemen geen inspraak te verlenen, aangezien zij van mening zijn dat het een ondergeschikte herziening van de bestemmingsregeling "Bijzondere bebouwing" uit het bestemmingsplan Buitengebied 1983 betreft.

BIJLAGE

P.P.C.-ADVIES

Adviesnota

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
Kleine PPC

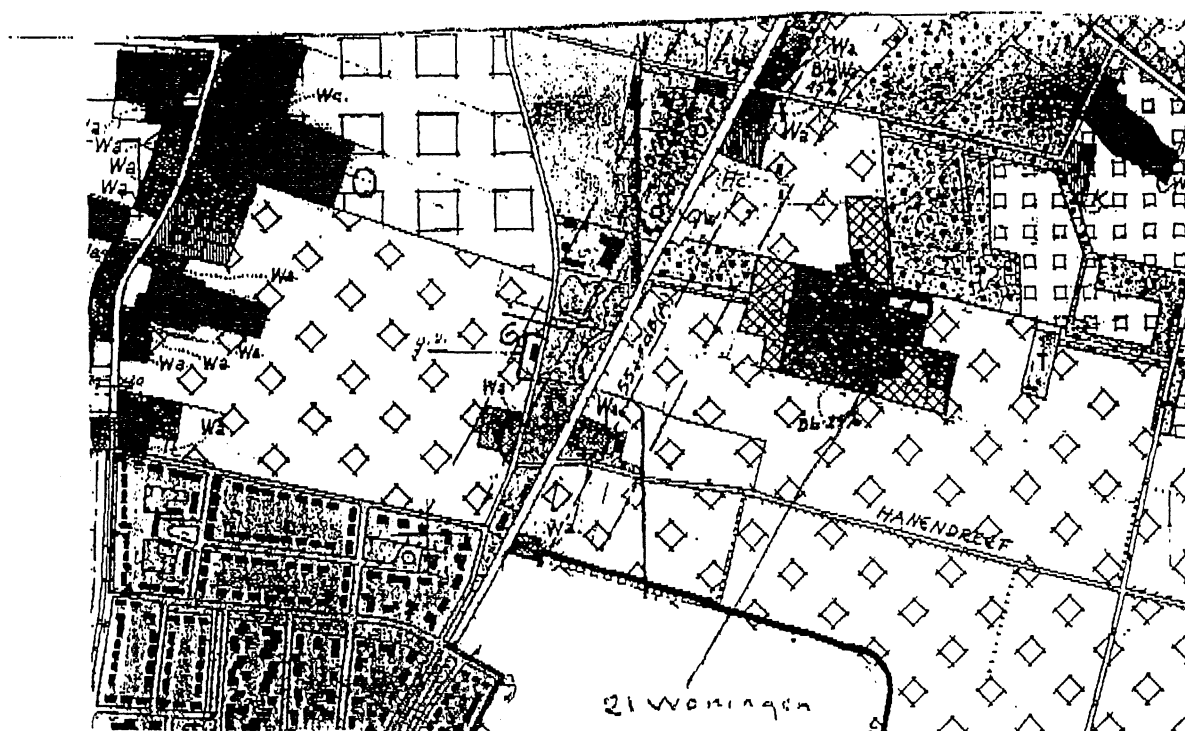
Vergadering d.d. 8 augustus 1994/nummer 124621

Teteringen; principe-uitspraak voor 21 aanleunwoningen bij het Zorgcentrum
Zuiderhout

Planbeschrijving

Voorliggend principe-uitspraak betreft uitbreiding van het bestaande
Zorgcentrum Zuiderhout met 21 aanleunwoningen.

De uitbreiding past binnen de bestemming "Bijzondere bebouwing/instellingen
dienende doelstellingen van maatschappelijk nut" echter met uitzondering
van het bebouwingspercentage en bouwhoogte zoals in bestemmingsplan
"Buitengebied 1983" is aangegeven.



Voorgesteld wordt de 21 aanleunwoningen in 4 bouwlagen onder te brengen, in
aansluiting op het bestaande bejaardentehuis.

Door het Zorgcentrum Zuiderhout wordt een uitbreiding als volgt gemoti-
veerd.

In de notitie "55 plus wonen-plus" van de provincie Noord-Brabant wordt
gesproken over verschillende woon-zorgvoorzieningen als zelfstandige
woonvormen voor ouderen, waaraan zorg- en dienstverlening verbonden zijn.
Hiermee wordt meer bescherming en zekerheid geboden, zodat zelfstandig
wonen en zorg/dienstverlening gewaarborgd is.

Planologische afweging

Voorgestelde ontwikkeling voor de bouw van 21 aanleunwoningen past geheel binnen het beleid van de geïntegreerde zorg "Nieuwe stijl" en is afgeleid van de richtlijnen van het Ministerie van WVC.

Deze woningen liggen wel wat geïsoleerd ten opzichte van de kern Teteringen. De commissie is van mening, dat dit bezwaar niet overwegend is, gelet op de bestaande situatie, de omvang van het bestaande zorgcentrum en de koppeling die gelegd moet worden met de voorzieningen van het bestaand zorgcentrum.

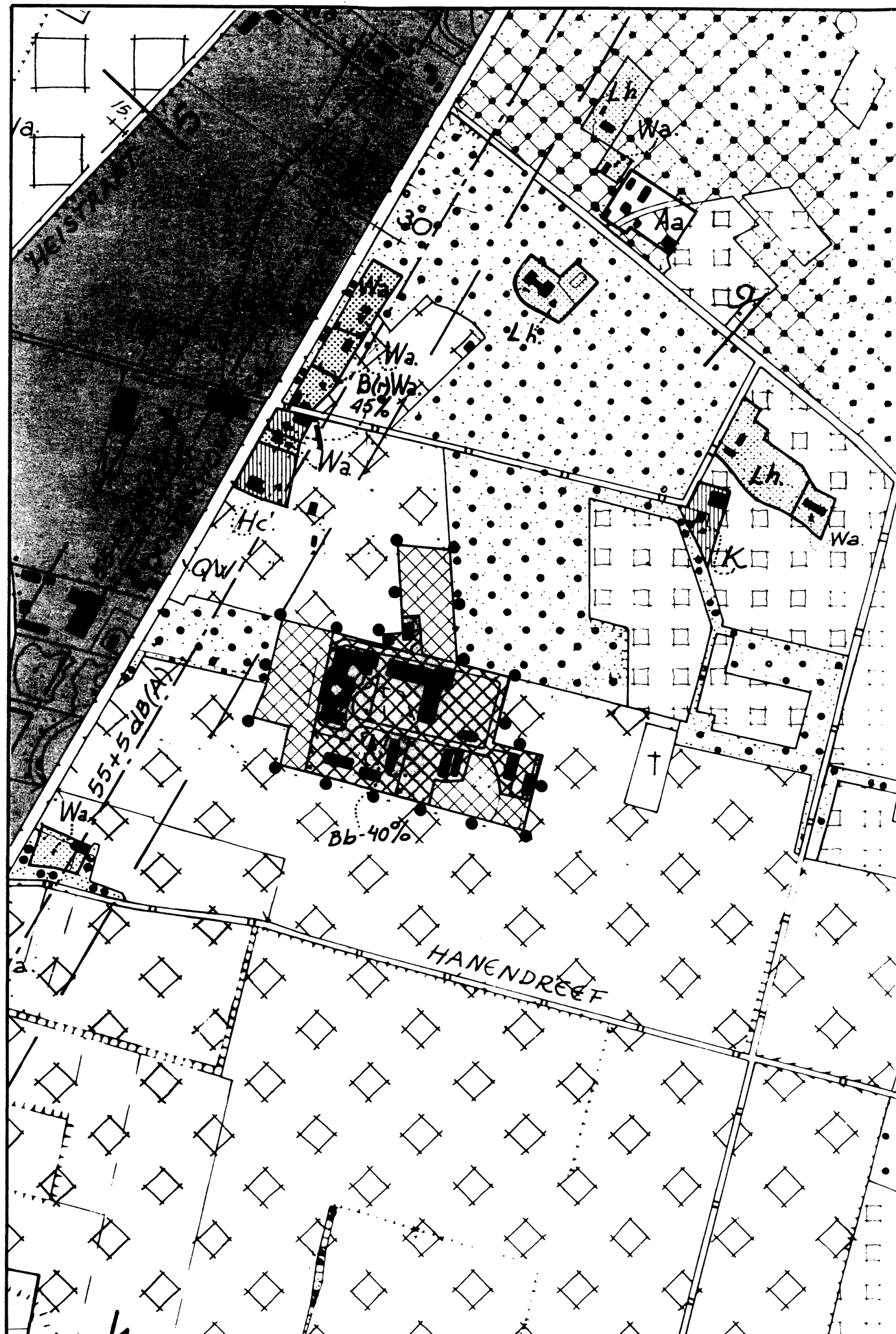
Een overweging daarbij is ook dat deze aanleunwoningen binnen de vigerende bestemming blijft voor "Bijzondere bebouwing/instellingen".

Conclusie

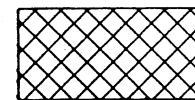
De commissie kan met de realisering van deze 21 aanleunwoningen instemmen en adviseert daarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" gedeeltelijk te herzien.

WvD/JG/mdg/rd

96PPC268.94



BESTEMMING



BIJZONDERE BEBOUWING

AANDUIDINGEN



KADASTRALE GEGEVENS



PLANGRENS TEVENS BESTEMMINGSGRENS



BEOUWINGSVLAK

Behoort bij besluit van de Raad van de gemeente Teteringen
 6 februari 1995 nr. 134749
 (Gemeente-Secretaris van den Heuvel)

Behoort bij besluit van de Raad van de gemeente Teteringen
 datum 15 december 1994
 Mij bekend,
 de Gemeente-Secretaris

[Handwritten signature]

Architekten-Stedebouwkundigen

Boschstraat 35-37
 4811 GB Breda
 telefoon 076-225262
 telefax 076-213812

GEMEENTE TETERINGEN

3^e PARTIELE HERZIENING
 BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1983 -
 ZORGCENTRUM ZUIDERHOUT

Schaal
 1 : 5000

Getekend
 AMD - OKT 1994

Gewijzigd

Werk
 105 - 16

Blad



Compositie 5