

Inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Mariaburg 2012

1 Vooroverleg Mariaburg 2012

De inspectie VROM-inspectie, de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas hebben een vooroverlegreactie ingediend.

1.1 Reactie VROM-inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Commentaar gemeente

De gemeente is verheugd dat er geen opmerkingen zijn in relatie tot nationale belangen.

1.2 Reactie provincie Noord-Brabant

Thema Stedelijke Ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het gebied integratie stad-land. Ingevolge artikel 3.4 lid 1 VR kan in afwijking van artikel 3.2 een bestemmingsplan gelegen in een gebied integratie stad-land voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze ontwikkeling:

- a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie.

Het voorontwerpbestemmingsplan Mariaburg past binnen deze voorwaarden.

Thema aardkunde en cultuurhistorie

De provincie is van mening dat vooralsnog in het plan onvoldoende is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het complex.

Thema water

De projectlocatie is gelegen binnen de 25 jaarsbeschermingszone voor grondwaterwinning zeer kwetsbaar. Ingevolge artikel 5.5. lid 2 sub a van de VR is een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in een bestemmingsplan dat is gelegen in een 25-jaarszone zeer kwetsbaar en 100-jaarszone zeer kwetsbaar, niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling van 8 woningbouwkavels staat hiermee op gespannen voet. In de toelichting van genoemd artikel is aangegeven dat het vooralsnog aan de gemeente wordt overgelaten op welke wijze zij in een integratie stad-land gebied vorm geeft aan het vereiste van voorrang voor de grondwaterbescherming. Tevens moet uit de verantwoording bij het bestemmingsplan blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Geconstateerd wordt dat een dergelijke verantwoording ontbreekt.

Commentaar gemeente

Thema verstedelijking

De gemeente is verheugd dat het plan past binnen de voorwaarden integratie stad en land.

Thema cultuurhistorie

Het kloostergebouw is in de Verordening Ruimte aangewezen als complex van cultuurhistorisch belang. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het kloostergebouw in zijn huidige vorm vastgelegd door middel van een bouwvlak rondom de huidige bebouwingscontour en door een aanduiding van de maximale goot-en bouwhoogte.

Het gebouw heeft tevens de status gemeentelijk monument. Bij renovatie en verbouwing dient daarom altijd rekening gehouden te worden met de monumentale status van het pand. Dit betekent dat de

afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten van de gemeente altijd betrokken wordt in alle fases van voorbereiding en uitvoering. Een te ontwikkelen bouwplan voor het klooster is daarmee altijd gericht op het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarde.

De vigerende bestemming voor het cultuurhistorische complex c.q. kloostergebouw is 'Maatschappelijk'. Deze bestemming is in het voorliggende bestemmingsplan 'Mariaburg' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Dit betekent dat er naast maatschappelijke voorzieningen ook horeca (categorie 2 en categorie 1 en 2) en bedrijven (categorie 1 en categorie 1 en 2) mogelijk zijn.

Door zoveel mogelijk functies mogelijk te maken ontstaan er meer mogelijkheden om een nieuwe invulling voor het klooster te vinden en daardoor een restauratie van het klooster te financieren. Door een uitbreiding met deze functies ontstaan er meer mogelijkheden om een nieuwe invulling voor het klooster te vinden en daardoor een kwalitatieve renovatie van het klooster te financieren.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.1.2.2 (kloosterterrein) een extra zin opgenomen waarin staat dat bij restauratie en verbouwing van het klooster rekening gehouden dient te worden met de monumentale status van het pand.

In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar staat hetzelfde vermeld met de toevoeging dat in alle fases van voorbereiding en uitvoering de exploitant overleg dient te voeren met de afdeling Bouwhistorie van de gemeente en rekening dient te houden met de vereisten die voortvloeien uit de monumentale status.

Thema Water

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moet bij de nieuwbouw worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen). Gezien de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied is dit uitgangspunt van extra belang en hier zal ook op gehandhaafd worden. De daken en andere verharde oppervlakken welke gescheiden worden gerioleerd liggen in een landelijke, rustige omgeving. Ook zijn de geplande activiteiten niet bedreigend voor de ondergrond en het grondwater. De kans op vervuiling van de afvoerende oppervlakken is gering en het afspoelende hemelwater zal dan ook voldoende schoon zijn om te infiltreren. Met dit plan ontstaat dan ook geen extra risico voor de waterwinning.

1.3 Reactie Waterschap Aan en Maas

Volgens de gegevens van het waterschap is de te bergen hoeveelheid afstromend hemelwater 203 m³ groot in plaats van 148 m³. Het waterschap verzoekt de waterparagraaf aan te passen.

Het plangebied ligt in een volledig beschermd gebied op basis van de Keur. Deze gebieden zijn hydrologisch beschermd en ontwikkelingen zullen op vergunbaarheid aan de Keur worden getoetst. Een watervergunning dient aangevraagd te worden bij het Waterloket. Het waterschap gaat niet akkoord met een plan op basis van een watertoetsoverleg. Definitieve advisering over een ruimtelijk plan vindt plaats als het waterschap over alle stukken beschikt. De instemming met een plan dat de korte procedure van de digitale watertoets heeft doorlopen is ook mogelijk, mits de waterbergingsberekening op basis van de hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)-tool correct is. Deze en het gebruik ervan is bij de gemeente bekend.

Commentaar gemeente

De wateropgave is berekend op basis van de HNO-tool waarbij is aangenomen dat infiltratie kan plaatsvinden met een doorlatendheidswaarde $K = 2$ m/s. Hieruit volgt een opgave van 148 m³. De waterparagraaf is aan bovenstaande reactie aangepast. Daarnaast zal de projectontwikkelaar een watervergunning aanvragen bij het waterschap wanneer de bouwplannen concreet zijn.

2 Inspraak Mariaburg 2012

Vervolgens heeft inspraak plaatsgevonden conform de inspraakverordening. Het voorontwerp heeft vanaf 14 juni 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Op 23 juni 2011 heeft er een inspraakavond plaatsgevonden.

De reacties tijdens de inspraakavond zijn zo veel mogelijk beantwoord. Die niet beantwoord zijn, zijn aanvullend in het inspraakverslag opgenomen. De reacties van het overleg en de inspraak worden samengevat. De reacties zijn in zijn geheel bij de beoordeling betrokken.

De volgende reacties zijn binnengekomen:

1. Vereniging voor natuurbeschoud & milieubeheer in Midden- en Noord-Oost Brabant 'Het Groene Hart'
2. Wijkraad Rosmalen-Oost;
3. ABAB Vastgoedadvies BV namens G.H.M. Korsten en A.H.M. Korsten en J.J.M. Korsten Leeijen, Vliertwijksestraat 58;
4. W.A.J. van Aspert-Draad, Vliertwijksestraat 52;
5. J. Draad-van Gaalen Vliertwijksestraat 52;
6. J. van de Ven Vliertwijksestraat 54;
7. H. van de Ven- de Kort Vliertwijksestraat 54;
8. M.E. van Esch Vliertwijksestraat 187;
9. J.T.A. Slotboom, J. Meeuwsen adres onbekend
10. H.C.M. van Hamersveld Vliertwijksestraat 193;
11. C. Boer-Oranje, Vliertwijksestraat 197;
12. J. van den Heuvel Vliertwijksestraat 201;
13. J.M. Verheijen, Vliertwijksestraat 205;
14. J.H. Oudenhuijsen, Vliertwijksestraat 205;
15. C.H. van Goor Vliertwijksestraat 213;
16. C. van Goor Vliertwijksestraat 213;
17. F. Rasker Vliertwijksestraat 215;
18. H.A.J. Coppens Vliertwijksestraat 221;
19. M.J.P. van Daal, Vliertwijksestraat 223;
20. F.M. Koren Vliertwijksestraat 223;
21. W.M. van Baren, Vliertwijksestraat 225;
22. J.G. de Mol-Horsten, Vliertwijksestraat 235;
23. J.H.M. Roussel en A.W.M.M. Roussel-van Bakel Vliertwijksestraat 239;
24. J.H. Daleweij Vliertwijksestraat 241;
25. A. Geels Jolink Vliertwijksestraat 277;
26. M.A.W. van Lieshout Vliertwijksestraat 285;
27. J.M. Burg Vliertwijksestraat 301;
28. A.G.M. Abbing en H.M. Abbing, Vliertwijksestraat 303;
29. J.A. Hoofd Vliertwijksestraat 321;
30. J.G.M. van Hassel Vliertwijksestraat 325;
31. J.M. van Griensven-van Brunschot, Vliertwijksestraat 333;
32. J.M. van Griensven-van Brunschot, H.J. Geurtjens, Vliertwijksestraat 335;
33. A.J.W.M. Marcus Vliertwijksestraat 337;
34. W. van Lokven, Vliertwijksestraat 339;
35. M.H. van der Doelen, Vliertwijksestraat 347;
36. T.H. van Kerkhof en J.M. van Kerkhof-Bonekamp, Vliertwijksestraat 299;
37. J. van der El-van Rump, Vliertwijksestraat 329;
38. J.T. Rabou en J.T. Rabou-van Boxel Vliertwijksestraat 327;
39. J.J.W. van Helvoort, Vliertwijksestraat 50.

Ad 1. Reactie Vereniging 'het Groene Hart'

Kernpunt voor de beoordeling blijft de vraag of het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een goede ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Dat is het geval indien de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het plan op zijn minst behouden blijft en bij voorkeur toeneemt.

Het verder bebouwen van schaarse nu nog lege groene ruimte ten behoeve van een achttal ruime woningen in twee verspreid liggende bouwclusters zoals nu het geval is voldoet niet aan het behoudscriterium laat staan dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Opnieuw kalft de groene ruimte af en door de vrijliggende en verspreide karakter van de bouwclusters is de ruimtelijke versnippering maximaal. Daardoor voldoet dit plan niet aan de wettelijke eis dat het een goede ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. De omstandigheid dat het vigerende bestemmingsplan hier mogelijk al nieuwbouw zou toelaten vormt geen geldig excuus omdat een nieuw bestemmingsplan dient uit te gaan van de feitelijke gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse vanuit de huidige inzichten bezien.

En het eventueel wegbestemmen van in dat opzicht beziene ongewenste bouw mogelijkheden vormt

dan een volkomen legitieme ruimtelijke aanpak.

Dat dit mogelijk schadevergoedingskosten met zich mee kan brengen zou niet doorslaggevende betekenis mogen zijn en bovendien staat daar dan een behoud van ruimtelijke kwaliteit tegenover die anders verloren zou zijn gegaan. En dat dient het algemene belang van een hoogwaardige leef- en woonomgeving dat o.i. voorop dient te staan. Verzocht wordt om niet in de stemmen met het plan.

Commentaar gemeente

De gemeente is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling omdat er een directe relatie gelegd is tussen de realisering van bebouwingsclusters en het versterken van natuur-landschappelijke en recreatiewaarden. In ruil voor bebouwingmogelijkheden heeft de ontwikkelaar circa 17,6 ha grond aan de gemeente geleverd, waarvan 2,4 ha wordt ontwikkeld als nieuwe natuur (rood voor groen). Dit past zowel binnen de vastgestelde visie nota Boszone, Hooge Heide Midden als ook binnen het provinciale beleid integratie stad-land.

Het overgaan van het bos van particulier eigendom naar de gemeente maakt het mogelijk dat het bos omgevormd kan worden van een privaat bos met een monocultuur van dennen naar een openbaar toegankelijk en gevarieerd open natuurbos dat aansluit met aanliggende bossen en hiermee als geheel functioneert. Met het inrichten van nieuwe natuur kunnen waardevolle biotopen worden toegevoegd die samen met de omliggende terreinen een grote betekenis gaan vormen voor de natuurwaarden in dit gebied. De bebouwingsclusters worden gerealiseerd langs een bestaand bebouwingslint op percelen met een (vigerende) agrarische bestemming, Hierdoor gaat geen natuur verloren en wordt aangesloten op bestaande bebouwingsstructuren die kenmerkend zijn voor het gebied. Hooge Heide is een landschap dat van oudsher een kleinschalige opbouw heeft. Het bestaat uit ontginningslinten met boerderijen, agrarische percelen met houtwallen en wilde natuur op de meest droge gronden. Bij deze opbouw wordt aangesloten door in de lintstructuren te bouwen en door de gronden tussen de bebouwingsclusters in te richten met nieuwe natuur in de vorm van natuurkokers en houtwallen op de perceelgrenzen.

Ad 2. Wijkraad Rosmalen-Oost

Omdat de woningmarkt op dit moment niet rooskleurig is, is het Patersklooster door de eigenaar voor 5 jaar verhuurd aan het COA om asielzoekers te huisvesten. In het verleden waren al eerder asielzoekers in het gebouw ondergebracht. Huisvesting van asielzoekers brengt altijd effecten op de omgeving, de omliggende woningen en het zorgcentrum Mariaoord met zich mee. Dat was in het verleden zo en zal ook in de nieuwe situatie zo zijn. In eerste instantie was er helemaal geen sprake van nieuwe mogelijkheden voor huisvesting van asielzoekers. Er was juist sprake van afbouw van deze mogelijkheid. Omdat de asielzoekers geleidelijk zouden vertrekken, was het voor verschillende omwonenden nog enigszins acceptabel dat er diverse nieuwe bebouwingsmogelijkheden in het gebied zouden worden opgericht. Zoals de plannen er nu voorliggen kan er straks een situatie ontstaan dat er zowel asielzoekers in het klooster worden gehuisvest, terwijl ook de bebouwing wordt gerealiseerd. Dat betekent een grote invloed op de omgeving en het woongenot van omwonenden.

De mogelijkheid van de gelijktijdige combinatie van beide ontwikkelingen vindt de wijkraad een slechte zaak. Temeer daar er bij de presentatie en vaststelling van de Nota Boszone door alle betrokkenen (gemeente, gemeenteraad, omwonenden en wijkraad) van uit werd gegaan dat het Patersklooster zijn bestemming voor huisvesting van asielzoekers zou verliezen. De wijkraad is van mening dat het bestemmingsplan in deze vorm daarom geen doorgang zou vinden. Wellicht is een aanpassing mogelijk waardoor de bebouwingsmogelijkheden pas in kunnen gaan als de huisvesting van asielzoekers over 5 jaar is beëindigd. De bestemming van het klooster zou dan gewijzigd moeten worden zodat deze functie daar niet langer plaats kan vinden en daaraan gekoppeld zouden op dat moment de bebouwingsmogelijkheden in werking kunnen treden.

Commentaar gemeente

Tijdens de vaststelling van de Nota Hooge Heide Midden was er inderdaad geen sprake van verhuur door de eigenaar van het klooster aan het COA. De eigenaar is echter vrij in het verhuren van het klooster aan het COA.

Door investeringen van de ontwikkelaar is al een deel van de groene ambitie voor Hooge Heide Midden gerealiseerd. De 8 vrije kavels aan de Vliertwijksestraat worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om de ontwikkelaar voor deze investeringen te compenseren. De ontwikkelaar heeft reeds circa 17,6 hectare grond aan de gemeente geleverd. De gemeente heeft voor deze 17,6

ha grond een symbolische koopsom van 1 euro betaald. De kosten van het opstellen van inrichtings- en beheersplannen voor de 17,6 hectare zijn eveneens gedragen door de ontwikkelaar ad € 25.000,-- Voorts betaalt de ontwikkelaar de kosten van de feitelijke inrichting en omvorming ad € 200.000,--.

(waarvan overeenkomstig de contractueel gemaakte afspraken reeds de helft is voldaan).

De gemeente heeft de investering van de ontwikkelaar aangewend om een groot deel van de gronden geschikt te maken voor extensieve recreatievormen en voor de verbetering van de natuurwaarden in het gebied door onder andere bosvorming.

De mogelijkheid van gelijktijdige combinatie van een asielzoekercentrum met de bouw van woningen ten noorden van het klooster wordt niet verwacht. Ook de huidige bijgebouwen zijn namelijk benodigd voor het aanmeldcentrum en daar wordt een gedeelte van de nieuwbouw geprojecteerd. Dat er extra druk ontstaat op de omgeving is dan ook niet aannemelijk. .

Wijziging van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' is niet mogelijk. Het betreffen bestaande rechten voor betrokkene vanuit het geldend bestemmingsplan buitengebied uit 2010.

Ad 3. Reactie Fam. Korsten Vliertwijksestraat

Er wordt niet ingegaan op de feitelijke bestemming van de gronden waarop de woningbouwontwikkeling dan wel de uitwerkingsbevoegdheid geprojecteerd is. Verder dient een Flora en Fauna-onderzoek plaats te vinden. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat nagegaan dient te worden of een uitwerkingsbevoegdheid ook realiseerbaar is. Het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid. Ook de ontwikkeling van een achttal vrijstaande woningen, aangrenzend aan het bestaande EHS-gebied, noopt tot een gedetailleerd onderzoek. In de toelichting worden slechts, onder paragraaf 3.1.3, 5 regels gewijd aan de Flora- en Faunawet waarbij alleen over een juridisch kader wordt gesproken, maar er wordt niet verwezen naar een uitgebreid onderzoek. Het onderzoek van 2008 is niet representatief voor de huidige ontwikkeling. 3000 m² aan extra te bebouwen oppervlakte wordt toegevoegd aan een gebied dat in- en aangrenzend aan een EHS-gebied is gelegen. In het natuuronderzoek wordt bij conclusies onder paragraaf 5 zelfs aangegeven dat het realiseren van de bebouwing, waarbij de bestaande EHS teniet moet worden gedaan, een verbetering is voor de natuurwaarde voor het gebied. De bouwplannen zijn pas van 2010/2011. Om die reden is het vreemd dat het uitgevoerde onderzoek voor die tijd dateert.

Verder wordt gesteld dat op grond van artikel 4.7 van de Verordening Ruimte, er sprake moet zijn van groot maatschappelijk belang. Het belang is niet aangetoond en uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan. Ditzelfde is ook het geval ten aanzien van de geluidsaspecten. Aan de Graafsebaan is ooit een geluidsonderzoek uitgevoerd. Dit blijkt uit de toelichting in paragraaf 6.6. Er wordt aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In de planvoorschriften is echter niet aangegeven bij de uitwerkingsbepalingen dat er opnieuw een akoestisch onderzoek zou moeten plaatsvinden. Evenmin blijkt uit de eerdere rapportage of een en ander uiteindelijk wel vergunbaar zou zijn. Om die reden schiet ook hier de rapportage naar aanleiding van het geluidsonderzoek tekort.

Verder is de beoogde ontwikkeling van de uitbreiding niet gesitueerd in stedelijk ontwikkelingsgebied.

Volgens de Verordening Ruimte is er sprake van stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad/land. Er is slechts sprake van enige woningbouwclusters die worden gerealiseerd. Maar dit cluster kan niet gezien worden als stedelijke bebouwing. Er kan niet gesproken worden over samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies zodat dit niet voldoet aan de uitgangspunten zoals deze in de Verordening Ruimte zijn gesteld. Dit aangezien er geen concentratie van bebouwing is. Verder blijkt niet op welke wijze er compensatie plaatsvindt. Nu blijkt dat er met het inleveren van ± 2,5 ha landbouwgrond, 6 villakavels kunnen worden gerealiseerd wordt voorgesteld om ook een dergelijke planologische invulling te laten plaatsvinden voor de gronden die aan cliënten toebehoren. Er worden een zestal villakavels gerealiseerd en het restant van de grond wordt ingezet voor natuurontwikkeling. Op een dergelijke wijze zou verplaatsen van het bedrijf tot de mogelijkheden kunnen gaan behoren waarbij ook een aanzienlijke milieuwinst wordt geboekt en een ruimtelijke opwaardering van de omgeving plaatsvindt. Verzoek om in overleg te treden om te bezien of deze ontwikkeling dan ook meegenomen kan worden met het bestemmingsplan Marienburg.

Commentaar gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de huidige situatie en de beleidskaders voor het gebied aangegeven. Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting. Hiermee is de huidige situatie voldoende onderbouwd. In de planbeschrijving staat in hoofdstuk 4 een beschrijving van de uitwerkingsbepaling. In hoofdstuk 7 is de bestuurlijk-juridische verantwoording weergegeven. Ook hiermee zijn de uitwerkingsbepalingen voldoende omschreven. In hoofdstuk 8 (economische uitvoerbaarheid) geven de schema's duidelijk weer wat de vigerende bestemmingen zijn en wat de nieuwe bestemmingen worden, met de bijbehorende onderbouwing.

Met betrekking tot het Flora en Fauna onderzoek is bij het voorontwerpbestemmingsplan een onderzoek uit 2011 ter inzage gelegd. Korthedshalve wordt verwezen naar de bekendmakingen en de webpagina van de gemeente. Getoetst is of het plan een negatief effect heeft op beschermende natuurwaarden vanuit de Flora en Faunawet. Daarnaast is getoetst of het project past binnen de regels die gelden ten aanzien van het aantasten van de Ecologische Hoofdstructuur. Hiervoor is het gebied uitgebreid geïnventariseerd. Ten aanzien van beschermde soorten dient rekening gehouden te worden met de grote populatie vleermuizen die vooral gebonden zijn aan de oude bomen in de lanen. Met name de watervleermuis heeft aanleiding gegeven om de vijverpartij elders in het terrein terug te laten komen. Ten aanzien van de EHS is getoetst of de gehele ontwikkeling een verbetering inhoud. Dit is zowel kwalitatief als kwantitatief het geval. Verder is artikel 4.7 van de verordening Ruimte (VR) in relatie tot maatschappelijk belang hier niet van toepassing. De locatie is namelijk gelegen in het gebied "integratie stad-land". Ingevolge artikel 3.4 lid 1 VR kan in afwijking van artikel 3.2 een bestemmingsplan gelegen in een gebied integratie stad-land voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze ontwikkeling:

- a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie.

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden. Korthedshalve wordt ook verwezen naar de reactie van de provincie.

M.b.t. het akoestisch onderzoek het volgende. In de uitwerkingsregels staat opgenomen dat voldaan moet worden aan de desbetreffende milieuwetgeving. Verder hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Voor het uit te werken gebied is in 2008 een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op het terrein ten noorden van het klooster nieuwbouw mogelijk is. Op dit moment is niet bekend hoe eventuele nieuwbouw eruit komt te zien. Wanneer de locatie wordt uitgewerkt zal een aanvullend akoestisch onderzoek plaats vinden.

Met betrekking tot de verordening ruimte wordt verwezen naar de reactie van de provincie die aangeeft dat het plan past binnen de voorwaarden integratie stad en land. Tevens is in hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan aangegeven hoe de gemeente is omgegaan met het rood-voor groen principe en de voorwaarden zoals deze worden gesteld vanuit de Verordening Ruimte.

Inzake compensatie het volgende. De ontwikkelaar heeft circa 17.6 hectare grond aan de gemeente geleverd. Deze bestaat voor een belangrijk deel uit bestaand bos en natuurgebied. Een gedeelte ter grootte van circa 2.4 hectare had voorheen een agrarische bestemming.

De gemeente heeft voor de 17,6 ha een symbolische koopsom van 1 euro betaald. De kosten van het opstellen van inrichtings- en beheersplannen voor de 17,6 hectare zijn gedragen door de ontwikkelaar ad € 25.000. Voorts betaalt de ontwikkelaar de kosten van de feitelijke inrichting en omvorming ad € 200.000 (waarvan overeenkomstig de contractueel gemaakte afspraken reeds de helft is voldaan). De gemeente heeft inmiddels een groot deel van de gronden geschikt gemaakt voor extensieve recreatievormen en verbetert de natuurwaarden door onder andere bosomvorming.

Met betrekking tot uw verzoek om ook op uw perceel ontwikkelingen mogelijk te maken is met U en de gemeente overleg gestart. Indien er een haalbare ontwikkeling mogelijk blijkt te zijn zal hier een aparte procedure voor worden gevoerd.

Ad 4-7 Vliertwijksestraat 52-54

Appellanten hebben vanaf de eerste bijeenkomst met de gemeente en Macéka Vastgoed (juli 2008, er was toen nog geen sprake van een asielzoekerscentrum) aangegeven dat zij in plaats van een gemengde bestemming graag enkel en alleen een woonbestemming op het kloostergebouw aan de Graafsebaan 172 zouden willen zien. De gemengde bestemming maakt verschillende functies

mogelijk, zoals zorg, horeca en lichte bedrijvigheid. Hiermee gaan appellanten niet akkoord. Verwezen wordt naar verschillende overleggen de afgelopen jaren.

Zoals de zaken er nu voor staan huurt het COA het kloostergebouw tot 2015 en daarna misschien nog langer (als het bestemmingsplan nog niet herroepelijk is). Daarna wil Maceka het kloostergebouw verbouwen tot woonruimte en komen er woningen /appartementen ten noorden van het kloostergebouw. De 8 bouwkavels in de hoek Waterleidingstraat/Vliertwijksestraat komen er al eerder en wel zodra de wijziging van het bestemmingsplan een feit is en de bouwvergunningen verleend zijn. Men is van mening dat de wijziging van het bestemmingsplan in deze vorm geen doorgang zou mogen vinden. Er komt óf woningbouw óf een asielzoekerscentrum en niet allebei. De bebouwingsmogelijkheden kunnen ingaan nadat het huurcontract met het COA beëindigd is en de bestemming van het klooster gewijzigd is van een gemengde bestemming naar een woonbestemming. Tevens moeite met de procesgang. De plannen lopen al vanaf 2006 en zijn al diverse keren veranderd.

Commentaar gemeente

Het betreft de gemeente dat U moeite heeft met de procesgang. De afgelopen jaren hebben diverse overleggen plaatsgevonden die of betrekking hadden op het COA of in relatie stonden met de visie Nota Boszone, Hooge Heide Midden.

Indien u refereert aan veranderingen van de plannen voor het COA klopt het dat er tijdens de vaststelling van de Nota Hooge Heide Midden geen sprake was van verhuur door de eigenaar van het klooster aan het COA. De eigenaar heeft daarna echter besloten om het klooster en het aangrenzende terrein nog in gebruik te houden als aanmeldcentrum voor asielzoekers. De eigenaar is daar geheel vrij in.

De woningbouwontwikkeling is overigens in de loop der jaren niet noemenswaardig gewijzigd. Er is altijd sprake geweest van een woningbouwontwikkeling langs de Vliertwijksestraat en ten noorden van het klooster. Op basis van de eerste plannen zijn er diverse gesprekken geweest met omwonenden. Dit heeft geleid tot kleine planaanpassingen op verzoek van de omwonenden. Zo zijn de eerste vier bouwkavels aan de Vliertwijksestraat meer naar het zuiden geschoven ten opzichte van het oorspronkelijk plan, zodat er meer privacy ontstaat voor het aangrenzende perceel. Daarnaast is het huidige open terrein achter de vijver bij het klooster nu bestemd als natuur, terwijl er eerst sprake was om dit te bebouwen.

De gemengde bestemming is noodzakelijk voor het behoud van het klooster. Door zoveel mogelijk functies mogelijk te maken ontstaan er meer mogelijkheden om een nieuwe invulling voor het klooster te vinden en daardoor een restauratie van het klooster te financieren.

Een woonbestemming op het kloostergebouw is op basis van het akoestisch onderzoek (2011) niet mogelijk De normen voor geluid zijn te hoog.

Door investeringen van de ontwikkelaar is er al een deel van de groene ambitie voor Hooge Heide Midden gerealiseerd De 8 vrije kavels aan de Vliertwijksestraat worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om de ontwikkelaar voor deze investeringen te compenseren. De ontwikkelaar heeft reeds circa 17.6 hectare grond aan de gemeente geleverd. De gemeente heeft voor deze 17,6 ha grond een symbolische koopsom van 1 euro betaald. De kosten van het opstellen van inrichtings- en beheersplannen voor de 17,6 hectare zijn eveneens gedragen door de ontwikkelaar ad € 25.000,-- Voorts betaalt de ontwikkelaar de kosten van de feitelijke inrichting en omvorming ad € 200.000,-- (waarvan overeenkomstig de contractueel gemaakte afspraken reeds de helft is voldaan).

De gemeente zal deze investering van de ontwikkelaar aanwenden om een groot deel van de gronden geschikt te maken voor extensieve recreatievormen en voor de verbetering van de natuurwaarden in het gebied door onder andere bosvorming.

De mogelijkheid van gelijktijdige combinatie van een asielzoekerscentrum met de bouw van woningen ten noorden van het klooster wordt niet verwacht. Ook de huidige bijgebouwen zijn namelijk benodigd voor het aanmeldcentrum en daar wordt een gedeelte van de nieuwbouw geprojecteerd. Extra druk voor de omgeving is dan ook niet aannemelijk.

Wijziging van de mogelijkheden voor 'maatschappelijke doeleinden' is niet mogelijk. Het betreffen bestaande rechten van de ontwikkelaar vanuit het geldend bestemmingsplan Buitengebied uit 2010.

Ad 8 t/m 29 Bewoners Vliertwijksestraat e.o.

Door de extra bebouwing wordt het in de woonomgeving drukker en verminderd het woongenot. Omdat aan de andere kant door de gemeente steeds werd verteld dat de huisvesting van asielzoekers in het Patersklooster zou gaan verdwijnen zou daardoor de druk op de woonomgeving afnemen. Dat zou elkaar dan min of meer in evenwicht kunnen houden. Nu heeft de eigenaar van het klooster echter een huurcontract gesloten met het COA zodat er weer 5 jaar asielzoekers in het gebouw zullen komen. Door het plan Mariaburg kan er straks een situatie ontstaan dat er zowel asielzoekers in het klooster worden gehuisvest, terwijl ook de extra bebouwing wordt gerealiseerd. Er ontstaat meer verkeersdruk en ook de (mogelijke overlast) effecten vanuit het asielzoekerscentrum zullen weer optreden. De mogelijkheid van de gelijktijdige combinatie van beide ontwikkelingen vind ik daarom een slechte zaak. Temeer daar er bij de presentatie en vaststelling van de Nota Boszone door alle betrokkenen (gemeente, gemeenteraad, omwonenden) van uit werd gegaan dat het Patersklooster zijn bestemming voor huisvesting van asielzoekers zou verliezen.

Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in deze vorm daarom ook geen doorgang zou mogen vinden. Wellicht is een aanpassing mogelijk waardoor de bebouwingmogelijkheden pas in gaan als de huisvesting van asielzoekers over 5 jaar is beëindigd. De bestemming van het klooster zou dan gewijzigd moeten worden zodat deze functie daar niet langer plaats kan vinden en daaraan gekoppeld zouden op dat moment de bebouwingmogelijkheden in werking kunnen treden.

Commentaar gemeente

De 8 vrije kavels aan de Vliertwijksestraat worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt om de ontwikkelaar voor zijn investeringen te compenseren. De ontwikkelaar heeft inmiddels circa 17,6 hectare grond aan de gemeente geleverd. De gemeente heeft voor deze 17,6 ha grond een symbolische koopsom van 1 euro betaald. De kosten van het opstellen van inrichtings- en beheersplannen voor de 17,6 hectare zijn eveneens gedragen door de ontwikkelaar ad € 25.000,-- . Voorts betaalt de ontwikkelaar de kosten van de feitelijke inrichting en omvorming ad € 200.000,--). De gemeente heeft inmiddels een groot deel van de gronden geschikt gemaakt voor extensieve recreatievormen en de natuurwaarden verbeterd door onder andere bosomvorming.

Tijdens de vaststelling door de gemeenteraad van de Nota Hooge Heide Midden (2009) was er inderdaad geen sprake van het feit dat de ontwikkelaar het klooster weer verhuurde aan het COA. De eigenaar is echter vrij in het verhuren van het klooster aan het COA. De gemeente is daar geen partij in. De mogelijkheid van gelijktijdige combinatie van een asielzoekercentrum met de bouw van woningen ten noorden van het klooster wordt niet verwacht. Ook de bijgebouwen zijn namelijk benodigd voor het aanmeldcentrum en daar wordt een gedeelte van de nieuwbouw geprojecteerd. Extra druk voor de omgeving is dan ook niet aannemelijk.

Wijziging van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' is niet mogelijk. Het betreffen bestaande rechten van de ontwikkelaar vanuit het geldend bestemmingsplan Buitengebied uit 2010.

Ad 30-35 Bewoners Vliertwijksestraat e.o.

Appellanten hebben bezwaar tegen de extra verkeersdruk. Nu al worden verkeersregels niet nageleefd of gehandhaafd en rijden velen te hard: 80-120 in plaats van 60 km. Door geen lichten te voeren blijven de voertuigen lang verborgen onder het charmante bladerdak. Je ziet ze dus te laat. Een tweede rotonde bij de afslag Mariaoord zou de snelheid afremmen en de bewoners, bezoekers en personeel de gelegenheid geven om zonder ongelukken op, of af de weg te geraken. Stress door lawaai is dodelijk, op dat onderzoek is kort geleden nog gewezen. Een geluidmuur zou de hinder van bouwrijp maken en van het toegenomen verkeer voor een groot deel wegnemen. Ook dienen de opritten vanuit Maria-Oord, De Duinsche Hoeven (Hospice) en mettertijd Kloostergebouw Graafsebaan 172 met achterliggende nieuwbouw gezamenlijk uitkomend op de Vliertwijksestraat zouden gediend zijn van een rotonde voor betere verkeersafwikkeling.

Commentaar gemeente

De extra verkeersbewegingen die optreden op basis van de nieuwe bouwmogelijkheden (8 kavels en bebouwing achter klooster) zijn marginaal ten opzichte van de verkeersbewegingen die er al op de Vliertwijksestraat zitten. Dit betekent dat er ook geen sprake is van extra geluidhinder.

De Vliertwijksestraat is door de Raad aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. Dit betekent dat hier een snelheidsregime van 80 km/uur geldt en niet 60 km/uur zoals gesteld wordt. De snelheid van

80 -120 km/uur is een persoonlijke inschatting, die niet ondersteund wordt door objectieve meetgegevens.

Rotondes worden aangelegd op gelijkwaardige kruisingen. Dat is hier niet het geval. Het betreft een gebiedontsluitingsweg waar het verkeer met voldoende snelheid door moet kunnen rijden. Dit betekent dat de bewoners van Mariaoord het doorgaande verkeer voor moeten laten gaan. Er is daarbij niet sprake van een onoverzichtelijke situatie: er is vanaf de kruising met Mariaoord voldoende zicht op de Vliertwijksestraat. Het bladerdek waarover gesproken wordt in de zienswijze ligt op 110 meter vanaf de kruising met Mariaoord.

Ad 36-37 Vliertwijksestraat 299 en 329

De zienswijze bestaat uit de zienswijze zoals vermeld onder ad 8-29 en de zienswijze zoals vermeld onder ad 30-35.

Commentaar gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het commentaar van de gemeente zoals hierboven staat vermeld.

Ad 38 Vliertwijksestraat 327

De zienswijze bestaat uit de zienswijze zoals vermeld onder ad 30-35 en bevat tevens de vraag wanneer er een halte van de buurtbus wordt gerealiseerd.

Commentaar gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het commentaar van de gemeente zoals vermeld onder nummer 30-35. M.b.t. de bushalte het volgende. Er is een halte voor de buurtbus. De gemeente is bekend dat er bij de provincie het verzoek ten behoeve van de streekbus is neergelegd. Het openbaar vervoer is echter een bevoegdheid van de provincie.

Ad. 39 reactie J.J.W. van Helvoort, Vliertwijksestraat 50

Tijdens de inspraakavond bleek dat er op een perceel van 1500 m² een woning gebouwd mocht worden van maximaal 200 m² aan bijgebouwen. Er werd niet meer gesproken over het feit dat er gebouwd gaat worden binnen een straal van een bepaald aantal meters van een zeer kwetsbaar gebied, een van de oorzaken waardoor de zienswijze op het bestemmingsplan buitengebied werd afgewezen. Hoe kan het zijn dat in het voorontwerpbestemmingsplan een bebouwingspercentage wordt toegestaan van 20%? (300 m² op een perceel van 1500 m²). Wij mogen maar bebouwen 200 m² voor de woning en 100 m². aan bijgebouwen = 7,5%. Onze perceelgrootte met bestemming wonen is namelijk 4.000 m² (zie bijlage). Dit is naar mijn idee dus meten met twee maten. Tweede opmerking was het feit dat zichtbaar de cirkel omtrent zeer kwetsbaar gebied nu voor het voorontwerpbestemmingsplan niet van toepassing was terwijl dat voor ons wel van toepassing is. Tevens verzocht of aanpassing van bestemmingsplan mogelijk zou zijn om voorlopige gedoogsituatie te krijgen om de kap van het zwembad open te zetten. Ook met een overkapping eindigt het zwemseizoen ongeveer na de herfstvakantie terwijl de aanpassing in het bestemmingsplan pas in december of later wordt verwacht. Overigens van mening dat de overkapping geen bouwwerk is. De overkapping bestaat namelijk uit 7 losse delen en staat op wieltes welke over rails rijden. De gemeente voelt zich niet geroepen om ook maar enige medewerking te verlenen om te zoeken naar een bevredigende oplossing. De gemeente kan namelijk ontheffing verlenen en afwijken van de ruimtelijke voorschriften. Het riekt naar willekeur. Eerst stellen dat men binnen een bepaalde zone van zeer kwetsbaar gebied woont en daar nu niet meer over reppen. Verzoek om bovenstaande in een constructieve en opbouwende dialoog nogmaals te kunnen bespreken.

Verzoek aanpassing bestemmingsplan zodat de mogelijkheid wordt geboden in de toekomst nog drie stallen te realiseren en de zwembadoverkapping op te kunnen schuiven. Ook in de toekomst de mogelijkheid krijgen om een stapmolen te kunnen plaatsen. Niet van plan om een manege te plaatsen. Het betreft privé en hobbymatig. Met dit verzoek wordt onder de becijferde bebouwing van 800 m² gebleven. Ook is het geenszins de bedoeling om elke m² vol te bouwen. Nogmaals verzoek om de kap voorlopig open te houden.

Commentaar gemeente

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld. Als zienswijze heeft u aangegeven om meer bebouwing op uw perceel te creëren ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij. De huidige activiteiten werden bedrijfsmatig van opzet aldus uw zienswijze. Het betrof een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

De gemeenteraad heeft hierover beslist dat het toekomstige bedrijf ligt binnen 250 meter van een zeer kwetsbaar gebied en dus niet mag uitbreiden dan wel oprichten. Er zijn dus milieutechnische problemen. Ook de wetgeving Wet ammoniak en veehouderij (WAV) staat vestiging niet toe. Tevens is conform provinciaal beleid nieuwvestiging ten behoeve van een paardenhouderij niet toegestaan. Volgens provinciaal beleid moet het bestaande bouwblok benut worden. Op de locatie is geen sprake van een bouwblok.

De toetsing aan de Wet Ammoniak en Veehouderij die een kwetsbaar gebied aangeeft had dus betrekking op de nieuwvestiging of oprichting van een productiegerichte paardenhouderij ofwel de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

Met betrekking tot de hoeveelheid bijgebouwen en de door u aangegeven discrepantie tussen het bestemmingsplan buitengebied en het bestemmingsplan Mariaburg het volgende;

Het bestemmingsplan buitengebied 2010 en het bestemmingsplan Mariaburg kennen beide de regeling van in totaal 100 m² aan bijgebouwen. Tijdens de inspraakavond is dan ook aangegeven dat op het perceel van 1500 m² een woning mag worden gebouwd van maximaal 200 m² en maximaal 100 m² aan bijgebouwen. De 100 m² aan bijgebouwen is ook conform het bestemmingsplan buitengebied. Er is dus een gelijke regeling.

Op uw perceel staat reeds 219,27 m² aan bebouwing. Door het overkappen van het zwembad wordt een extra bijgebouw gecreëerd, ongeacht het feit dat deze inschuifbaar is. De maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen wordt ruimschoots overschreden. Vandaar dat hiervoor geen ontheffing mogelijk is..

Verder past uw verzoek om hobbymatig nog drie stallen te creëren niet binnen het aantal vierkante meters bijgebouwen (100 m²) zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan buitengebied 2010. Met betrekking tot uw suggestie om een bebouwingspercentage te hanteren waardoor op uw perceel 800 m² mogelijk is, het volgende: Het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Mariaburg werken niet met bebouwingspercentages op woonpercelen. Er is juist voor gekozen om of het aantal m³ of het aantal vierkante meters aan te geven zodat gelet op de landschappelijke kwaliteiten de percelen niet vol gebouwd worden. Honorering van dit verzoek is dan ook niet mogelijk.