

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Sluitappel Noord”

Algemeen

Het bestemmingsplan Sluitappel Noord voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouwontwikkeling Sluitappel Noord, waarbij ruimte wordt geboden aan de bouw van maximaal 175 woningen, mogelijk te maken.

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Sint-Oedenrode. Ten noorden van het plangebied is het eerste deel van Heikant (woongebied Langesteeg West en Oost en bedrijventerrein de Kampen) reeds gerealiseerd. In het zuiden grenst het plangebied aan de achterzijde van de bebouwing aan de Sluitappel.

Voor de realisatie van het woongebied is een stedenbouwkundige schets opgesteld. Die schets biedt flexibiliteit aan de invulling van de kavels met rijwoningen, tweekappers of vrijstaand geschakelde of vrijstaande woningen. Daarom is gekozen voor een heldere stedenbouwkundige opzet waarin bouwvelden zijn aangeduid. Deze bouwvelden zijn flexibel in te vullen door met de diepte van de kavels te variëren. Door in het bestemmingsplan geen vaste, maar flexibele bouwstroken op te nemen ontstaat speelruimte voor verschillende bouw- en verkavelingswijzen, zonder dat dit de beoogde hoofdstructuur aantast.

Voor de gehele ontwikkeling van Heikant is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (d.d. 2001, wijziging vastgesteld d.d. 20 december 2012). In verband met de gewijzigde stedenbouwkundige opzet voor Sluitappel Noord (en Dijksteegje) is een nieuw beeldkwaliteitsplan (d.d. 2 december 2014) in ontwerp opgesteld. Dit is in zeer belangrijke mate gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan Heikant. In het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan wordt onder meer kleur- en materiaalgebruik geregeld.

Gezien de samenhang tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn beide ontwerp plannen tegelijk in procedure gebracht. Met betrekking tot de vaststelling van beide plannen zijn aparte voorstellen voorbereid.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan Sluitappel Noord heeft na publicatie in de plaatselijke krant, de Staatscourant, op www.sint-oedenrode.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl met ingang van 11 december 2014 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Ingekomen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan:

- Ad.1
- Ad.2
- Ad.3
- Ad.4
- Ad.5

Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven en vervolgens van een reactie voorzien. Voor zover daarbij mogelijkwerijs onderdelen van zienswijzen niet of niet exact zijn weergegeven, betekent dat niet dat deze buiten beschouwing zijn gelaten. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld. Opgemerkt wordt verder dat alle indieners van een zienswijze in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijze in een gesprek toe te lichten. Hetgeen daarin is besproken, is ook meegenomen in de beoordeling van de zienswijze.

Ad.1:

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener geeft aan ervan uit te gaan dat alle afspraken die voortkomen uit een overeenkomst tussen indiener en gemeente in het bestemmingsplan gerespecteerd zullen worden.

Reactie van burgemeester en wethouders:

In het ontwerp bestemmingsplan staat in artikel 6.2.4. (Specifieke bouwaanduiding -3) opgenomen dat op de strook achter de woningen aan de Sluitappel 7a t/m 13 "uitsluitend aaneengebouwde woningen en patiowoningen zijn toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van minimaal 3 aaneengebouwde woningen". Daarbij staat op de verbeelding aangegeven dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5m. Omdat het bouwen van aaneengebouwde woningen wel qua intentie, maar letterlijk niet in overeenstemming is met hetgeen in een overeenkomst tussen gemeente en indiener is afgesproken, zal artikel 6.2.4. worden aangepast zodat uitsluitend patiowoningen met één bouwlaag zijn toegestaan. De passage m.b.t. aaneengebouwde woningen komt te vervallen. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen in een overeenkomst met indiener is afgesproken.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Ad. 2:**Samenvatting zienswijze:**

- A. Indiener geeft aan ervan uit te gaan dat alle afspraken die voortkomen uit een overeenkomst tussen indiener en gemeente in het bestemmingsplan gerespecteerd zullen worden.

Reactie van burgemeester en wethouders:

In het ontwerp bestemmingsplan staat in artikel 6.2.4. (Specifieke bouwaanduiding -3) opgenomen dat op de strook achter de woningen aan de Sluitappel 7a t/m 13 "uitsluitend aaneengebouwde woningen en patiowoningen zijn toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van minimaal 3 aaneengebouwde woningen". Daarbij staat op de verbeelding aangegeven dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5m. Omdat het bouwen van aaneengebouwde woningen wel qua intentie, maar letterlijk niet in overeenstemming is met hetgeen in een overeenkomst tussen gemeente en indiener is afgesproken, zal artikel 6.2.4. worden aangepast zodat uitsluitend patiowoningen met één bouwlaag zijn toegestaan. De passage m.b.t. aaneengebouwde woningen komt te vervallen. Hiermee wordt voldaan aan hetgeen in een overeenkomst met indiener is afgesproken.

Conclusie:

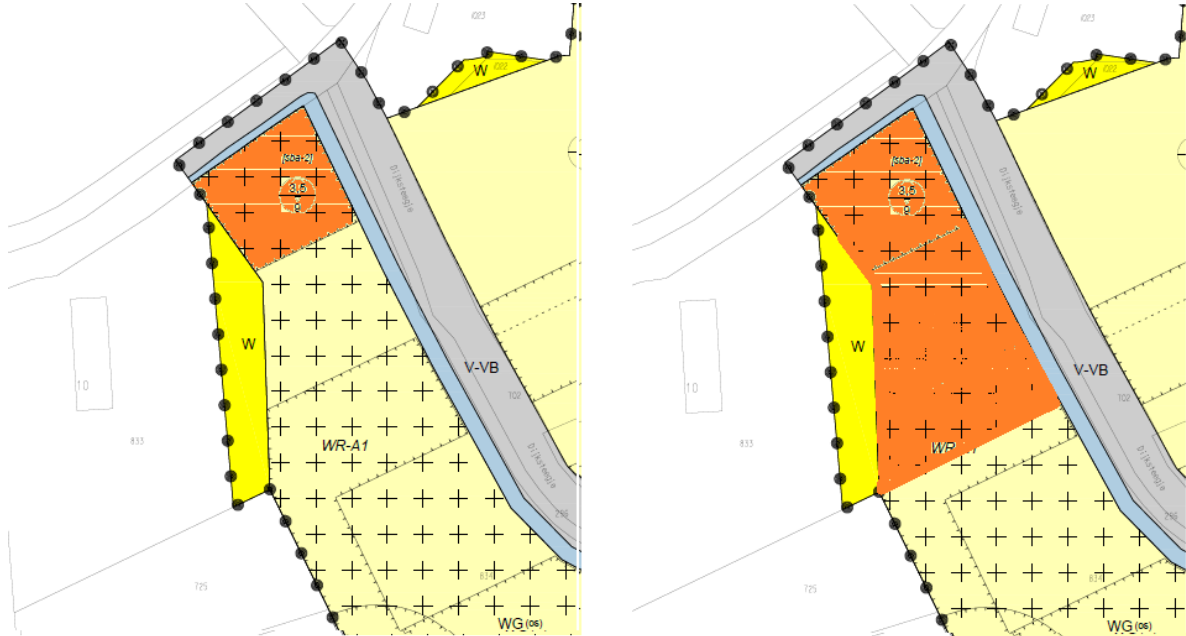
Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Ad.3:**Samenvatting zienswijze:**

- A. Indiener geeft aan dat men met de gemeente is overeengekomen dat op de aan de gemeente verkochte grond een bouwmassa wordt gerealiseerd die past bij de omgeving. Hieronder wordt o.a. verstaan dat er een bouwlaag met kap gerealiseerd zal worden. In het ontwerp bestemmingsplan is slechts op een deel van de gronden opgenomen dat een goothoogte is toegestaan van 3,5 m en een nokhoogte van 9 m. Verzocht wordt om de goothoogte en nokhoogte voor het gehele gebied (wat door indiener aan de gemeente is verkocht) aan te passen zodat ter plaatse een goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 9 m is toegestaan.
- B. Indiener geeft aan dat men met de gemeente is overeengekomen dat op het gehele gebied van de aan de gemeente verkochte grond vrijstaande woningen of woningbouw in de vorm van een nieuw soort langgevelboerderij die gesplitst kan worden in twee wooneenheden zouden worden gerealiseerd. In het beoogde stedenbouwkundig plan in het ontwerpbestemmingsplan staat langs de Gerbrandystraat een langgevelboerderij gesitueerd, daarachter een vrijstaande woning en daarachter weer 2 tweekappers. Indiener geeft aan dat dit niet geheel conform afspraak is, maar dat daartegen geen bezwaar bestaat, mits in het definitieve bestemmingsplan voor het gehele verkochte gebied de juiste goot- en nokhoogte wordt opgenomen.

Reactie van burgemeester en wethouders:

A. Het is juist dat er slechts een gedeelte met een afwijkende hoogte (3,5 goot en 9 m kap) is opgenomen. Het verzoek van indiener om voor het gehele verkochte gebied deze hoogte op te nemen, is overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken. De verbeelding zal hierop worden aangepast.



B. In het ontwerp bestemmingsplan is slechts voor een gedeelte van het verkochte perceel de "Specifieke bouwaanduiding -2" opgenomen. Daarin staat dat in afwijking van het bepaalde in 6.2.1. aan de zijde van de Gerbrandystraat maximaal 2 woningen in één bouwmassa toegestaan, met maximaal 1 laag met kap. Om de regels in overeenstemming te brengen met hetgeen door indiener in de zienswijze naar voren is gebracht en tijdens een gesprek mondeling is toegelicht, zal over het gehele verkochte perceel de "Specifieke bouwaanduiding -2" worden opgenomen. Ook de bijbehorende regels zullen worden aangepast. Om te borgen dat er aan de zijde van de Gerbrandystraat het type langgevelboerderij dient te worden gerealiseerd, zal in artikel 6.2.3. onder a worden toegevoegd dat de bouwmassa een minimale breedte van 20 meter moet hebben. Om vast te leggen dat indieners hebben aangegeven er geen bezwaar tegen te hebben dat er op een gedeelte van bedoeld perceel ook tweekappers mogen komen, zullen de regels daar ook op worden aangepast.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ad. 4:

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener stelt dat bij aankoop in het zuidelijk deel milieucategorie 3 zonder meer was toegestaan en dat er een afwijkingsmogelijkheid was voor categorie 4.
- B. Volgens indiener zouden er op dit moment een aantal milieucategorie 3.2 bedrijven en wellicht een categorie 4 bedrijf gevestigd zijn. Indiener wil geen inperking van rechten voor bedrijven. Indiener stelt dat milieucategorie 3.2 op bedrijventerreinen in Sint-Oedenrode geen enkel probleem mag zijn omdat dit in het verleden ook altijd zo is geweest.

- C. Indiener gaat er vanuit dat het verkeer op het bedrijventerrein, met name op de Alfred Nobelstraat, behoorlijk zal toenemen. Gevraagd wordt of er, indien blijkt dat er een toename van criminaliteit is, de mogelijkheid komt om het terrein buiten de normale werktijden fysiek af te sluiten. Indien de weg gebruikt wordt voor doorgaand verkeer, wordt het volgens indiener erg lastig om met camerabewaking op afstand het terrein in nachtelijke uren te bewaken.

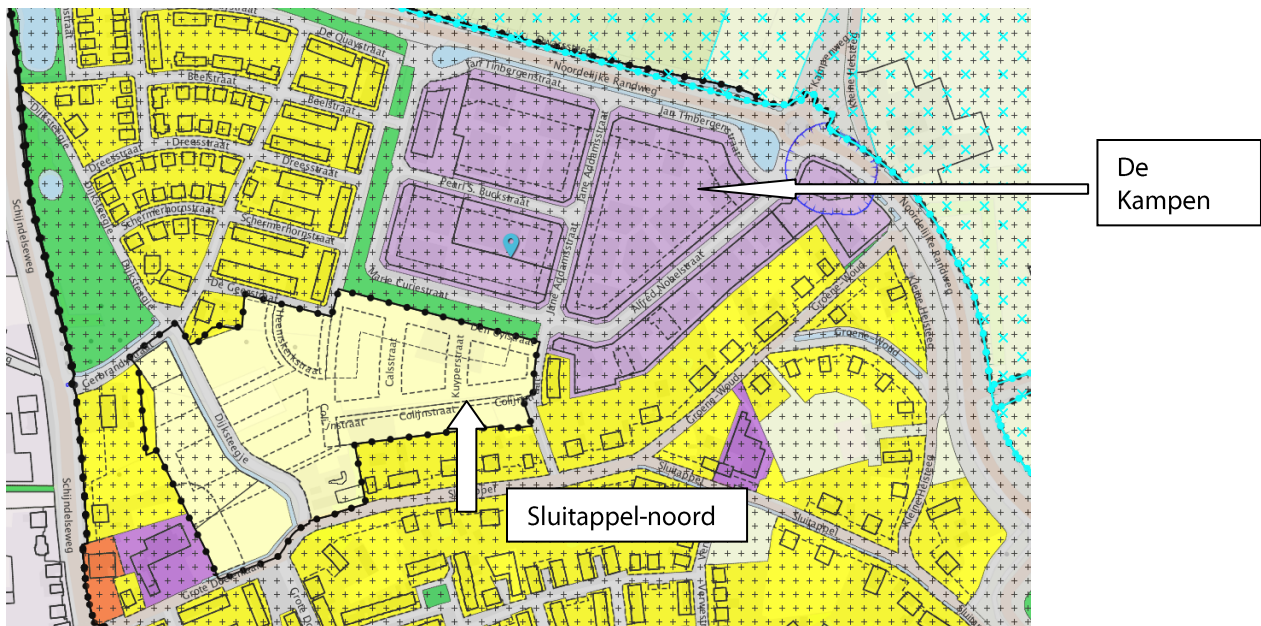
Reactie van burgemeester en wethouders:

Allereerst wordt opgemerkt dat bestemmingsplan "Sluitappel Noord" niet ziet op bedrijventerrein De Kampen. Het plan voorziet in een juridisch – planologische regeling voor de realisatie van een nieuwe woonwijk. De inhoudelijke vragen moeten in relatie tot het nu vast te stellen bestemmingsplan dan ook zijn:

1. Is er, gezien de nabijheid van het bedrijventerrein, sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen "Sluitappel-noord" ?
2. Worden, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bedrijven op "de Kampen" belemmerd door de realisatie van de nieuwe wijk ?

Voor beantwoording van deze vragen is het van belang te bezien welke bedrijven aanwezig (mogen) zijn op het bedrijventerrein en welke afstand moet worden aangehouden voor enerzijds een goed woon- en leefklimaat en anderzijds het voorkomen van belemmeringen voor de bedrijven.

Ter oriëntatie verwijzen wij u naar onderstaande afbeelding.



De regeling voor het bedrijventerrein is opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan "Sint-Oedenrode – oost", vastgesteld op 30 januari 2014.

Volgens dat plan zijn op het bedrijventerrein toelaatbaar, bedrijven tot en met maximaal categorie 3.1 van de in het plan opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten. Dit is een algemene regeling, die betrekking heeft op de aard van de planologisch toelaatbaar te achten soorten bedrijvigheid.

Dat betekent niet, dat de gevestigde dan wel in de toekomst nog te vestigen bedrijven, per definitie ook tot die categorie behoren. Pas aan de hand van een concrete vergunningsaanvraag dan wel melding kan dat worden beoordeeld en daarmee dan ook of een bedrijf planologisch toelaatbaar is.

De lijst van bedrijfsactiviteiten is afkomstig uit de brochure "bedrijven en milieuzonering 2009" van de VNG. Bij categorie 3.1 hoort een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien daaraan wordt voldaan, mag ervan uit worden gegaan dat er een goede woon- en leefomgeving zal ontstaan en geen belemmering voor de bestaande dan wel toekomstige bedrijven.

In de bestaande situatie staan er overigens al woningen op de Kampen en aan de Colijnstraat, direct tegen een bedrijfsperceel aan. Deze bestaande woningen zijn ook van belang voor de bedrijven op de Kampen bij een concrete vergunningsaanvraag.

Volledigheidshalve nog de opmerking, dat het niet zo is, dat als een concreet bedrijf valt in een zwaardere milieucategorie dan 3.1, vestiging per definitie niet kan. Het bestemmingsplan voor de Kampen bevat een ontheffingsregeling voor dit soort bedrijven, waarbij als voorwaarde geldt dat het bedrijf qua aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de direct toegelaten bedrijfsactiviteiten. Daarbij geldt qua milieucategorie geen bovengrens. Het gaat immers om de invloed op de omgeving.

Ook dit moet worden gezien bij een concrete vergunningaanvraag. De in dit verband te beoordelen milieucomponenten staan in het bestemmingsplan opgenomen. Denk hierbij aan bijv. geluid, stof, geur en gevaar.

Verder is concreet onderzocht of de bestaande bedrijven die in de directe nabijheid van het nieuwe woongebied liggen, in een zwaardere milieucategorie zouden moeten worden geplaatst dat planologisch toelaatbaar. Dat is niet zo. De vergunde bedrijfsactiviteiten vallen onder maximaal categorie 3.1

Wat betekent dit voor het nu voorliggende bestemmingsplan?

In het plan is niet opgenomen dat de nieuwe woningen op minimaal 50 meter moeten komen van de bedrijven aan de Marie Curiestraat.

De zienswijze is daarom in die zin gegrond, dat een dergelijke regel alsnog in het plan moet worden opgenomen.

Verder is het gewenst, om verdere onduidelijkheid te voorkomen, de toelichting van het bestemmingsplan m.b.t. art. 5.6.2. zodanig aan te passen dat die precies in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving uit bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost.

Ten aanzien van de ontsluiting en verkeers- en inbraakveiligheid het volgende.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan dat maximaal 175 woningen mogen worden gerealiseerd. Dit kan alleen het geval zijn als er binnen het gebied ook appartementen worden gerealiseerd. Dit is praktisch gesproken niet erg waarschijnlijk. Naar verwachting zal na realisatie het aantal woningen eerder in de orde van 130 à 140 zijn.

Na realisatie van 130 (of 175) woningen is de verwachting dat er per etmaal de verkeersbewegingen met ca. 1000 (1400) toenemen. Voor het drukste uur in de spits wordt uitgegaan van gemiddeld 10% van de etmaalintensiteit. Tijdens het drukste spitsuur in de ochtend en avond zullen op een werkdag maximaal 100 (140) voertuigbewegingen van en naar de nieuwe woonwijk plaatsvinden. In de avond- en nachturen zijn er nauwelijks verkeersbewegingen, zodat als er al een causaal verband zou zijn, dit van ondergeschikt belang is.

Naar de mening van het college kan deze geringe toename van verkeersbewegingen via de Gerbrandystraat en Grote Doelenlaan naar de Schijndelseweg en via de Den Uylstraat/Marie Curiestraat naar de Noordelijke Randweg afgevoerd worden.

Tegen die achtergrond acht het college het voorstelbaar dat op termijn een verkeersmaatregel wordt genomen, zodat er voor autoverkeer geen rechtstreekse ontsluiting vanuit de nieuwe woonwijk via de Alfred Nobelstraat mogelijk is.

Volledigheidshalve nog de constatering, dat de huidige bestaande aantakkingen op het bedrijventerrein (o.a. Colijnstraat) zich niet binnen de grenzen van het nu voorliggende bestemmingsplan bevinden. De verkeersmaatregel heeft betrekking op bestaande wegen buiten de grens van het nu voorliggende bestemmingsplan Sluitappel Noord.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zal de tekst over Bedrijventerrein De Kampen ter verduidelijking zodanig worden aangepast zodat die in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving uit bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost.

Om te waarborgen dat de woningen in het nieuwe plangebied op voldoende richtafstand van bedrijven komen te liggen, zal de afstandslinje in de regels verankerd worden.

Ad.5:

Samenvatting zienswijze:

- A. Indiener stelt dat artikel 5.6.2 van het ontwerp bestemmingsplan Sluitappel Noord beschrijft dat er op het ten noorden van het plangebied gelegen bedrijventerrein De Kampen uitsluitend bedrijven aanwezig zijn ingeschaald in milieucategorie 2 met afwijkingsbevoegdheid voor 3. Indiener geeft aan dat dat niet juist is en dat op Marie Curiestraat 6-8 milieuvergunning categorie 4.1 is verleend. Het ontwikkelen van de beoogde woningen op een afstand kleiner dan 200 meter is volgens indiener in strijd met de verleende milieuvergunning.

Reactie van burgemeester en wethouders:

De verwijzing van indiener betreft de plantoelichting, niet de regels.

Voor wat betreft de regeling voor de Kampen verwijzen wij naar hetgeen hiervoor bij BBN+K is overwogen.

Het bedrijf van indiener is bij vestiging op het bedrijventerrein onderzocht door het SRE (milieudienst regio Eindhoven). Destijds is door het SRE geadviseerd om het bedrijf, gezien de activiteiten van het bedrijf, onder SBI-code 2851.5 te laten vallen (komt overeen met milieucategorie 3). De in de SBI-codetabel genoemde "grootste afstand" bij SBI-code 2851.5 is 50 meter.

Naar aanleiding van de nu ingediende zienswijze zijn de milieudossiers van het bedrijf bekeken door de Omgevingsdienst Brabant Noord. Daarbij is ook het destijds ingediende geluidrapport nogmaals bestudeerd. In de vergunning van het bedrijf staat dat op de gevels van woningen 50 dB(A) niet mag worden overschreden. Het bedrijf valt nu onder het Activiteitenbesluit, de geluidsnormen zijn daarbij niet veranderd. In het stedenbouwkundig plan is een afstand van 50 meter aangehouden tussen het bouwvlak waarbinnen het bedrijf van indiener is gelegen en de vlakken waarbinnen woningbouw is voorzien. Gezien het geluidrapport voldoet de afstand van de woningen in het plangebied Sluitappel Noord tot het bedrijf. Om te waarborgen dat de woningen in het nieuwe plangebied niet op kortere afstand dan 50 meter van het bouwvlak van het bedrijf van indiener komen te liggen, zal die afstandslijn in de regels verankerd worden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting zal de tekst over Bedrijventerrein De Kampen ter verduidelijking zodanig worden aangepast zodat die in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving uit bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost. Om te waarborgen dat de woningen in het nieuwe plangebied niet op kortere afstand dan 50 meter van het bouwvlak van het bedrijf van indiener komen te liggen, zal die afstandslijn in de regels verankerd worden.

Ambtshalve aanpassingen:

Het ontwerp van bestemmingsplan Sluitappel Noord geeft verder aanleiding tot een aantal ambtshalve aanpassingen die hierna worden genoemd.

Regels:

- Op basis van de overeenkomst met de heer Voets, Sluitappel had in art. 6.2.5. "Specifieke bouwaanduiding -4" moet een afstand van het hoofdgebouw tot aan beide zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 9.00 m opgenomen worden (overeenkomstig tekening bij de overeenkomst);
- Op basis van die overeenkomst moet in art 6.2.5 "Specifieke bouwaanduiding -4" een afwijkende afstand van het hoofdgebouw tot aan de voorste bouwperceelsgrens opgenomen worden. Op deze locatie dient de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd op of achter de lijn vanaf het hoekpunt van de woning Sluitappel 7a, evenwijdig aan de weg Sluitappel.
- Van de bepaling dat de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter moet bedragen (bij vrijstaand aan beide zijden, bij twee-aaneengebouwd of eindwoningen bij aaneengebouwd tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen) kan worden afgeweken mits dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan.
- Mantelzorg: Aan artikel 5.5.2. en 6.6.2. toevoegen de voorwaarde "het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college aan te wijzen deskundige".

- M.b.t. "parkeren" (n.a.v. vervallen van dit aspect in bouwverordening): parkeernormen verwerken in regels.

Verbeelding digitaal:

- M.b.t. maatvoering: de bouwhoogte 7/11 licht in de ontwerp-verbeelding alleen op in een gedeelte van de Gerbrandystraat/de Geerstraat. Deze bouwhoogte moet in het gehele gebied (behalve daar waar een andere specifieke bouwhoogte geldt) oplichten.