

# **Inspraak- en overlegrapport**

**“Bestemmingsplan Tolberg”**

Paula de Waal,  
team ruimtelijke  
ontwikkeling  
September 2017



## **Inleiding**

Het bestemmingsplan 'Tolberg' voorziet in een actuele planologische regeling voor de hele wijk Tolberg. Het plan legt vrijwel alleen bestaand gebouwd gebied en bestaande planologische rechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan niet voorzien. Het gaat hier dan ook vooral om een conserverend plan.

Met ingang van 26 juni 2017 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Tolberg' op grond van de Inpraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 5 juli 2017 vond een inspraakbijeenkomst plaats, waarbij gelegenheid werd geboden om het bestemmingsplan in te zien en desgewenst mondeling van gedachte te wisselen en een inspraakreactie in te dienen.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn van diverse instanties opmerkingen ingekomen. Daarnaast zijn er twee inspraakreacties ingediend. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien. Diverse opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

### Waterschap Brabantse Delta

- Het Waterschap geeft aan dat er in toelichting in de waterparagraaf onder het kopje 'Oppervlaktewater' een globale beschrijving van het watersysteem is gegeven. Het Waterschap verzoekt de gemeente om deze beschrijving uit te breiden door (naast de Molenbeek en de Engebeek) ook de Nieuwe Rissebeek en de Rissebeek te benoemen: "Langs de noordzijde van het plangebied loopt de Nieuwe Rissebeek, die de Molenbeek verbindt met de Rissebeek. De Rissebeek stroomt buiten het plangebied uit de Engebeek". Daarnaast verzoekt men om in de waterparagraaf te benoemen dat de Molenbeek en de Rissebeek worden aangemerkt als ecologische verbindingzones. De Molenbeek en de Rissebeek worden aangemerkt als ecologische verbindingzones. Het Waterschap verzoekt de gemeente om deze ecologische verbindingzones op de verbeelding te voorzien van een passende dubbelbestemming.

#### *Gemeentelijke reactie*

- Het verzoek van het Waterschap wordt gehonoreerd. De gevraagde aanpassingen van de toelichting en de verbeelding zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### Brabant Water

- Brabant Water constateert dat er een tweetal watertransportleidingen met een diameter van 315PVC en 400PVC liggen en dat deze in het plan ontbreken. Brabant Water geeft aan dat de ligging van deze leidingen gewaarborgd dient te blijven. Mocht het ten gevolge van het bestemmingsplan 'Tolberg' noodzakelijk zijn de ligging van deze waterleidingen aan te passen, dan wil Brabant Water in een vroeg stadium geïnformeerd worden door de gemeente Roosendaal.

#### *Gemeentelijke reactie*

- Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt en er is dan ook geen noodzaak de ligging van de leidingen aan te passen. De watertransportleidingen zijn geen planologisch relevante leidingen. De borging wordt gegarandeerd door een gevestigd zakelijk recht. De leidingen zijn om die reden niet opgenomen in het bestemmingsplan.

### Gasunie

- a. De Gasunie geeft aan dat op ca. 40 centimeter afstand aan de noordzijde van het plangebied parallel aan de spoorlijn de bestaande gastransportleiding Z-529-03 ligt. De huidige in het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven belemmeringenstrook is ca. 2,7 meter breed. De belemmeringenstrook voor regionale aardgastransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. De Gasunie verzoekt daarom om de belemmeringenstrook te verbreden tot de genoemde afstand van 4 meter.
- b. De Gasunie vraagt een aantal aanvullingen en/of aanpassingen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan.
  - Ten eerste het verzoek om artikel 9.3.1. met de volgende punten uit te breiden of aan te passen:
    - i. dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
    - ii. dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
    - iii. dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
  - De Gasunie verzoekt om binnen artikel 9.4.1 onder c of d het volgende toe te voegen:
    - iv. het rooien van bomen.
  - Onder artikel 9.4.1 onder f het volgende te schrappen:
    - v. anders dan normaal spit- en ploegwerk.

- c. De dubbelbestemming 'Leiding' valt samen met enkele andere bestemmingen (zoals 'Groen' en 'Verkeer'). In artikel 9.1 is een voorrangsbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven wanneer de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt. Binnen dit plan is echter gekozen om een dubbelbestemming 'Leiding' te hanteren waardoor deze verwijzing niet accuraat is. De Gasunie verzoekt de gemeente om deze omissie te corrigeren.

*Gemeentelijke reactie*

- a. De breedte van de belemmeringsstrook is aangepast naar 4 meter.
- b. De gemeente stelt het volgende voor:
- i. In het eerste punt is al voorzien door de zinsnede "mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat".
  - i. Overleg met de leidingbeheerder is ook voorgeschreven, dit gaat verder dan advies "Een omgevingsvergunning wordt pas verleend indien uit overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken". Schriftelijk advies is nog niet opgenomen. De gemeente stemt graag af met Gasunie hoe en hoe snel een dergelijk schriftelijk advies tot stand komt, in verband met de proceduretermijn voor de omgevingsvergunning.
  - ii. Kwetsbare objecten zijn per definitie strijdig met het leiding belang. Dit volgt rechtstreeks uit het Bevb. Al bij de toets aan de voorwaarde "mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat" zal blijken dat een kwetsbaar object niet toelaatbaar is.

De drie punten die Gasunie noemt zijn, in andere woorden opgenomen in de regeling. Na eerder overleg met Gasunie in verband met het bestemmingsplan Stadsoevers stelt de gemeente voor de regeling als volgt aan te passen.

9.2.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- a. uit hoofde van de veiligheid en de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
- b. een omgevingsvergunning pas verleend wordt indien uit schriftelijk overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken;
- c. dit bestemmingsplan voor het overige de oprichting van een bouwwerk toelaat.

In de toelichting op de regeling (paragraaf 6.4.13) wordt opgenomen dat kwetsbare objecten uitgesloten zijn op grond van het Bevb. Vanwege het Bevb kan de afwijkingsbevoegdheid dus nooit worden toegepast voor een kwetsbaar object.

- iii. Aan artikel 9.4.1 onder c. wordt "het rooien van bomen" toegevoegd. De gemeente bespreekt graag met Gasunie het verzoek normaal spit- en ploegwerk niet uit te zonderen van het aanlegverbod. Dit in verband met de uitvoerbaarheid van normaal onderhoud aan de openbare ruimte.
- iv. In het overleg geeft Gasunie aan dat dit verzoek is ingegeven door de praktijk. Het komt voor dat de gronddekking van een leiding kleiner is dan zoals aangelegd. En zeker in het buitengebied ontstaan er met normaal ploegwerk dan risico's. Afgesproken is dat:
  - Gasunie de gronddekking van de leidingen in het plangebied nagaat;
  - de gemeente intern bespreekt wat bij het onderhoud van de openbare ruimte wordt verstaan onder 'normaal spit en ploegwerk'.

Het doel van deze acties is te komen tot een aanlegvergunningstelsel dat voldoende waarborgen biedt voor het leidingbelang en ook werkbaar blijft voor de

gemeente. Tegelijkertijd wordt het bewustzijn over de veiligheid van de leiding bij het onderhoud van de openbare ruimte vergroot.

- c. Gasunie vraagt een voorrangsbepaling op te nemen in de dubbelbestemming 'Leiding' en doet ook een tekstvoorstel daarvoor.

Zoals Gasunie in de inspraakreactie aangeeft is er bij dubbelbestemmingen sprake van een rangorde. De basis daarvoor ligt in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). In SVBP 2012 (versie 1.3.1) is het volgende opgenomen:

*Er is sprake van een dubbelbestemming indien op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming. In de planregels wordt de verhouding tussen de functies van beide bestemmingen aangegeven.*

Hieruit volgt niet zonder meer dat het bepalen van de onderlinge rangorde tot gevolg moet hebben dat het belang van de ene dubbelbestemming altijd prevaleert boven de andere. Dit blijkt ook uit de formulering "In de planregels wordt de verhouding tussen de functies van beide bestemmingen aangegeven."

In de door Gasunie aangehaalde uitspraak staat ook dat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft geoordeeld dat "de keuze voor een plan met meervoudige of dubbelbestemmingen in beginsel aanvaardbaar (is), mits de onderlinge rangorde van de doeleinden of functies is aangegeven en deze geen zodanige tegenstrijdigheden bevatten dat niet op redelijke wijze een afweging kan worden gemaakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening."

De verhouding tussen de dubbelbestemming en de enkelbestemming en het kunnen maken van een afweging staan dus centraal. Door in de dubbelbestemming Leiding-Gas op te nemen dat deze primair geldt is geen sprake meer van een afweging. Daarnaast biedt de dubbelbestemming al voldoende waarborg voor het leidingbelang. Bij het toetsen van een activiteit aan een bestemmingsplan wordt aan alle geldende bestemmingen op een locatie getoetst. Voldoet de activiteit niet aan de enkelbestemming en/of de dubbelbestemming, dan kan er geen toestemming worden verleend. Na de toets vind er aan de hand van de voorwaarden in de bestemmingen een nadere afweging plaats.

Naar aanleiding van het overleg wordt voorgesteld een nieuw lid 9.2 aan de dubbelbestemming Leiding-Gas toe te voegen

#### 9.2 voorrangregeling

voor zover de dubbelbestemming Leiding-Gas in dit plan samenvalt met een of meer andere (dubbel)bestemmingen worden bij toepassing van de dubbelbestemming in dit plan ook de regels in acht genomen die bij deze andere (dubbel)bestemmingen horen. Indien strijdigheid ontstaat tussen het belang van de veiligheid en het beheer van de gastransportleiding als bedoeld in artikel 9.1 en de voor deze gronden geldende andere bestemmingen prevaleert de dubbelbestemming Leiding-Gas

### **Brandweer Midden- en West Brabant**

- Medegedeeld wordt dat voor het voorontwerpbestemmingsplan Tolberg het standaardadvies van toepassing is, dat de gemeente in december 2016 heeft ontvangen.

### **Provincie Noord Brabant**

- De Provincie deelt mee geen opmerkingen te hebben.

### **Rijkswaterstaat Zuid Nederland**

- Rijkswaterstaat Zuid Nederland heeft geen opmerkingen.

**Rijksvastgoedbedrijf**

- Rijksvastgoedbedrijf geeft aan dat het plan geen bezwaar heeft voor Defensie.

## De inspraakreacties

### Mevrouw Van Veelen en mevrouw Van Hassel

Mevrouw Van Veelen en mevrouw Van Hassel willen dat het bestemmingsplan op de volgende punten wordt gewijzigd:

- a. Damastberg 110 is in het voorontwerp bestemmingsplan Tolberg opgenomen als een meditatie en yogaruimte, dit vind men echter erg voorbarig, aangezien hiertoe nog niet is besloten. Er ligt namelijk nog geen ontwerp omgevingsvergunning. Tevens staat in het voorontwerp bestemmingsplan de gehele boerderij aangemerkt als meditatie en yogaruimte, volgens de insprekers klopt dit niet, gezien de huidige aanvraag van de partij die zich hier wenst te gaan vestigen. De insprekers willen dat deze bestemming nog niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan Tolberg, i.v.m. de nog lopende procedure op deze locatie.
- b. Er staat in de 'Toltuin' een bouwlocatie ingetekend, deze stond op de plek van het voormalige noodgebouw van de Rietgoor. Insprekers verzoeken deze bestemming/bouwlocatie eraf te halen, daar hier de 'Toltuin' is gevestigd.
- c. Het voetgangerspad en een groenstrook aan de Damastberg ter hoogte van Damastberg 110 en Damastberg 108 ontbreekt, het lijkt erop in het voorontwerp bestemmingsplan dat het perceel van Damastberg 110 tot aan de straat loopt. Volgens insprekers klopt dit echter niet, er zit namelijk nog een voetgangerspad en een groenstrook tussen. Insprekers verzoeken om aanpassing op dit punt.
- d. De huizen aan de Damastberg 157 t/m 149 hebben in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-1' gekregen, dit is echter een GGZ locatie. De insprekers willen hier graag dezelfde bestemming en omschrijving hanteren als in het huidige bestemmingsplan.

### Gemeentelijke reactie

- a. In het vigerende bestemmingsplan Groot Tolberg is een uiterst beperkte maatschappelijke bestemming opgenomen voor het voormalig boerderijcomplex, namelijk zorginstelling dit op basis van een op dat moment ingediend initiatief. De beoogde zorginstelling is vervolgens nooit gerealiseerd. Inmiddels zijn er twee initiatiefnemers die in de boerderij willen gaan wonen en daarnaast een ander soort maatschappelijke functie hierin onder willen brengen in de vorm van een yoga- en meditatiecentrum.  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal hebben inmiddels de omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van bedrijfsactiviteiten in de zin van een yoga- en meditatiecentrum met woonfunctie op het perceel gelegen aan de Damastberg 110 in Roosendaal. Dit is nu juridisch planologisch in het nieuwe voorliggende bestemmingsplan in een passende bestemming, waarbij een ruimtelijke afweging is gemaakt voor het mogelijk maken van een yoga- en meditatiecentrum, is in het voorontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid voor een yoga- en meditatiecentrum opgenomen. Wel zijn ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie verruimd. Dit laatste in de vorm van een aantal specifiek benoemde maatschappelijke functies zodat wanneer de beoogde yoga- en meditatieruimte zou worden beëindigd er nog diverse andere in een woonwijk passende maatschappelijke functies tot plaatse gevestigd kunnen worden zonder planherziening c.q. afwijking.
- b. Het voormalige noodgebouw van de Rietgoor is niet meer aanwezig. Hier is de 'Toltuin' gerealiseerd. Er is geen meer gebouw aanwezig, er zijn geen toekomstplannen voor het ontwikkelingen van een gebouw op deze locatie. Het bouwvlak is verwijderd.
- c. Het voetgangerspad en de groenstrook aan de voorzijde van het pand aan de Damastberg 110 en Damastberg 108 vallen binnen de bestemming 'Verkeer'. De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere bestemd voor voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, bermen en beplantingen. Groenhoofdstructuren worden specifiek bestemd als de bestemming 'Groen'. De door de insprekers bedoelde groenstrook is niet aan te merken als groenhoofdstructuur en om die reden is valt deze groenstrook binnen de bestemming 'Verkeer'. Dit geldt ook voor het voetgangerspad. Deze systematiek is toegepast in het gehele plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.



- d. Het door insprekers bedoelde woningbouwcomplex Damastberg 149 t/m 157 is door Stichting De Roskam in 1987 direct al ontwikkeld als een bijzonder woongebouw (voor specifieke doelgroepen) met 5 afzonderlijke wooneenheden. Het plan is qua verschijningsvorm uitgevoerd in 5 eengezinswoningen. Door simpele bouwkundige aanpassingen kan het woongebouw weer teruggebracht worden als 5 afzonderlijke woningen. De huidige bestemming in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wijkt niet af van de bestemming zoals die in het nu nog geldende bestemmingsplan is opgenomen, namelijk wonen met de mogelijkheid om onder voorwaarden ook bijzondere woonvormen toe te staan. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft derhalve niet te worden aangepast.

**De heer en mevrouw Van Gurp**

- De insprekers merken op dat in het voorontwerp bestemmingsplan de groenhoofdstructuur rondom Tolberg centrum niet is ingetekend. Zij vinden dit een vreemde zaak omdat destijds door de gemeente zelf een groenhoofdstructuur is benoemd.

*Gemeentelijke reactie*

- De insprekers hebben gelijk. Rondom Tolberg centrum bevindt zich een groenhoofdstructuur. Dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.