

# **Bestemmingsplan "Tolberg"**

## **Nota zienswijzen**

*Bijlage, behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Tolberg*

# Bestemmingsplan "Tolberg"

## Nota zienswijzen

### 1. Algemeen

Het bestemmingsplan Tolberg biedt een actuele juridische regeling voor de bestaande wijk Tolberg. Daarbij worden vooral de bestaande situatie en bouwrechten vastgelegd.

Met ingang van 18 september 2017 is het ontwerpbestemmingsplan "Tolberg" gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode was het mogelijk een zienswijze in te dienen. In totaal zijn drie zienswijzen ingediend door:

- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 1. SRK Rechtsbijstand              | Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer |
| 2. Waterschap Brabantse Delta      | Postbus 5520, 4801 DZ Breda      |
| 3. Gasunie Transport Services B.V. | Postbus 181, 9700 AD Groningen   |

### 2. Termijnstelling

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op maandag 30 oktober 2017. Alle zienswijzen zijn ontvangen voor voornoemde datum en daarmee tijdig ingediend.

### 3. Behandeling zienswijze

#### **Samenvatting zienswijze nr. 1**

De zienswijze richt zich met name op de planologische wijziging ten opzichte van het vorige (thans nog vigerende) bestemmingsplan 'Groot Tolberg' voor wat betreft de boerderij, bebouwing en omgeving ter hoogte van de Damastberg 110. Onlangs heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor ander gebruik ten behoeve van de boerderij, bebouwing en omgeving ten hoogte van de Damastberg 110, zodat het gebruikt kan worden als yoga- en meditatiecentrum. De omgevingsvergunning is noodzakelijk, aangezien het huidige bestemmingsplan 'Wonen-3' en de specifieke aanduiding 'zorginstelling' heeft. Onder het nieuwe bestemmingsplan 'Tolberg' wordt de thans verleende omgevingsvergunning geïncorporeerd in het bestemmingsplan. Dat betekent dat er een specifieke aanduiding 'maatschappelijk' aan (delen van) de gronden wordt toegekend, als ook de specifieke aanduiding 'yoga- en meditatiecentrum'. De indiener meent dat een dergelijke gebruiksvorm planologisch niet inpasbaar is en vreest dan ook voor overlast in allerlei vormen.

1. Allereerst stelt de indiener vast dat in het bestemmingsplan geen nadere toelichting, ruimtelijke onderbouwing of wat dan ook wordt gegeven voor deze van het vigerende bestemmingsplan afwijkende specifieke aanduiding. Overigens geldt dat ook voor de aanduiding 'maatschappelijk' volgens de indiener. Daaronder wordt een veelheid aan verschillende vormen van gebruik verstaan, die allemaal hun eigen problematiek met zich meebrengen. Zo kan kinderopvang of onderwijs dermate veel stemgeluid van kinderen genereren dat hier behoorlijke overlast door wordt ondervonden. In het bestemmingsplan treft de indiener geen ruimtelijke onderbouwing (onder andere onderzoek naar geluidsoverlast) aan voor dergelijke gebruiksvormen. Naar het oordeel kunnen derhalve de gebruiken genoemd worden in de specifieke aanduidingen niet zonder meer van bestemmingsplanwege worden toegestaan. Daarbij geeft de indiener aan dat 'gezondheidszorg' dermate ruim is, dat zulks in relatie met de omgeving een verdere uitwerking verdient. Hieronder kan namelijk worden verstaan een huisartsenpraktijk en een fysiotherapie, maar ook een abortuskliniek of een privékliniek voor cosmetische chirurgie. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan op dit punt dan ook evident niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
2. Tolberg is stedelijk gebied, de nadruk ligt echter op wonen. De hoofdbestemming is ook 'Wonen-3', wat voor de indiener de vraag opwerpt in hoeverre de specifieke aanduidingen passend kunnen zijn binnen deze bestemming, nog los van het feit dat er geen enkele ruimtelijke onderbouwing voor gegeven wordt. Hedendaagse kinderopvang kan niet zonder

meer plaatsvinden binnen een woonbestemming, mede gelet op de voorwaarde voor de accommodatie uit hoofde van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen en onderliggende regelgeving en beleid. Ook onderwijs en veel vormen van gezondheidszorg (wat daar ook onder moge worden verstaan) zijn niet zonder meer passend in een woongebied naar het oordeel van de indiener.

3. Extra aandacht verdient de specifieke aanduiding 'yoga- en meditatiecentrum'. Hieruit leidt de indiener af dat het college het standpunt van de indiener volgt dat een yoga- en meditatiecentrum niet past onder de algemene 'Wonen-3' bestemming, maar ook niet onder de (veel te ruime) specifieke aanduiding 'maatschappelijk'. Het wordt derhalve gezien als een bedrijfsactiviteit die in principe niet thuishoort binnen de planologie van de 'Wonen-3' bestemming in Tolberg. Indiener is van mening dat het zou moeten worden ondergebracht onder een bedrijfsbestemming. Indiener stelt dan ook vast dat de specifieke aanduiding 'yoga- en meditatiecentrum' zich op generlei wijze passend verhoudt tot 'Wonen-3' bestemming en derhalve niet binnen de bestemming 'Wonen-3' kan worden gebracht, noch van rechtswege, noch uit hoofde van de specifieke aanduiding.
4. Daarnaast wijst de indiener op de toename van verkeersbewegingen en de verkeersproblematiek in de wijk door het toestaan van dergelijke activiteiten aan de Damastberg 110 en omgeving. Weliswaar is er een kleine ruimte beschikbaar voor parkeren, de vraag dient zich echter aan of de ruimte in voldoende mate voorziet gelet op alle mogelijke invullingen van het gebruik aan de Damastberg 110 en omgeving. Hierop is geen antwoord gegeven in welke ruimtelijke verantwoording voor het bestemmingsplan.
5. Bovendien vraagt de indiener zich af of in casu alle ruimte wel mag worden aangewend voor dergelijk gebruik. Mogelijk dat de gronden aan en rondom de Damastberg slechts kunnen worden gebruikt voor de omgeving ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. In dat geval zou elk ander gebruik strijdig kunnen zijn met erfpachtvoorwaarden die voor het gebied gelden. In dat geval is er dan ook sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen.
6. Indiener geeft aan dat voorts het gebied een monumentale status kent. Hieraan wordt door het toegestane gebruik niet of nauwelijks rekening gehouden, laat staan dat in het bestemmingsplan hiervan rekenschap wordt gegeven. Het bestemmingsplan ontbreekt op dit punt duidelijk een beschermingsregeling ter voorkoming van de afbreuk aan het monumentale karakter van de omgeving aan de Damastberg 110.

De indiener geeft aan dat gelet op het bovenstaande het bestemmingsplan op deze punten ter zake de gronden aan de Damastberg dient te worden aangepast, dan wel niet op deze wijze worden vastgesteld.

#### **Reactie:**

1. Niet alle gebruikelijke functies die vallen binnen de noemer van maatschappelijk zijn mogelijk. Er is uitdrukkelijk een limitatieve opsomming gegeven van functies die op deze locatie mogelijk zijn. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de opsomming van maatschappelijk functies aangepast en beperkt. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden alleen maatschappelijke functies toegestaan die vallen onder milieucategorie 1. De functies kinderopvang en onderwijs komen daarmee te vervallen, deze functies vallen namelijk onder milieucategorie 2. Het bestemmingsplan wordt daartoe gewijzigd vastgesteld. In de regels wordt deze aanpassing vastgelegd. Het gaat om maatschappelijke functies die vallen in milieucategorie 1 en deze verdragen zich in de directe omgeving van woonfuncties. Bij deze milieucategorie hoort namelijk een richtafstand van 10 meter. Tegelijkertijd moet ook geconstateerd worden dat gelet op karakter en de omvang van het pand praktisch gezien bepaalde maatschappelijke functies nagenoeg onmogelijk zijn. Het ligt daarom niet in lijn der verwachtingen dat bijvoorbeeld ter plaatse een abortuskliniek of privé kliniek wordt gevestigd.
2. De hoofdbestemming is 'Wonen-3', maar dan toegerust met twee afzonderlijke aanduidingen, namelijk één voor de functie maatschappelijk en bovendien een afzonderlijke uitdrukkelijk voor de yoga- en meditatiecentrum'.

Er is bewust gekozen voor een aantal specifiek benoemde maatschappelijke functies zodat wanneer de beoogde yoga- en meditatiekamer zou worden beëindigd er nog diverse andere in een woonwijk passende maatschappelijke functies ter plaatse gevestigd kunnen worden zonder planherziening c.q. afwijking. Zoals beschreven onder punt 1 worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het voorliggende bestemmingsplan alleen maatschappelijke functies toegestaan die vallen onder milieucategorie 1.

Vandaag de dag is het niet ongebruikelijk om bepaalde maatschappelijk, veelal wijkgerichte voorzieningen ook midden in de wijk zelf te positioneren. Dat is zeker verklaarbaar wanneer in zo'n woonwijk een gebouwencomplex staat dat wat groter is of een bijzonder karakter draagt, zoals in deze situatie waarbij een voormalig boerderijcomplex is geïntegreerd in de wijk.

Uiteraard is gekeken of de voorgenomen invulling inpasbaar is in de woonomgeving. Dat betekent dat de activiteiten kleinschalig zijn en er geen sprake is van een inrichting, die valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer, activiteiten mogen plaatsvinden.

3. Voor het yoga- en meditatiecentrum is een afzonderlijke aanduiding opgenomen. Dit is gedaan om ieder misverstand hierover uit te sluiten. Of een yoga- en meditatiecentrum nu een maatschappelijke of bedrijfsmatige functie is of juist niet, is daarmee niet meer aan de orde. Het is een specifieke aanduiding waarmee aangegeven wordt dat de functie op deze plek tot de mogelijkheden behoort.
4. Het inderdaad zo dat het toelaten van deze functie zal leiden tot een overigens beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit moet echter bezien worden in het licht van wat op basis van het huidige bestemmingsplan ter plaatse tot de mogelijkheden behoort, namelijk het realiseren van een zorginstelling. Voor een dergelijke instelling kan uitgegaan worden van gemiddeld 22,5 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de vestiging van een yoga- en meditatiecentrum kan worden uitgegaan van gemiddeld 37,1 verkeersbewegingen per etmaal. Derhalve een toename van 14,6 verkeersbewegingen per dag. In een 30 km zone kan dat prima opgevangen worden door de beschikbare capaciteit. De beschikbare capaciteit van de weg is immers 3000 verkeersbewegingen per etmaal. In absolute zin en afgezet ten opzichte van de beschikbare capaciteit van de weg is dit aantal verwaarloosbaar en geen probleem voor de verkeersafwikkeling.  
In de bestemming 'Wonen-3' is een verwijzing naar de Nota Parkeernormen opgenomen en daarom dient voldaan te worden aan de daarin opgenomen parkeernormen. Hiermee is de parkeercapaciteit op de locatie gewaarborgd. Er is gekeken naar de parkeercapaciteit, zowel in de oorspronkelijk situatie als de toekomstige situatie. In de nieuwe situatie komt dit uit op 12 parkeerplaatsen op eigenterrein, hetgeen als voldoende wordt beoordeeld.
5. Gelet op de erfpachtconstructie waarvan in deze situatie sprake is, heeft de eigenaar schriftelijk toestemming verleend voor het gebruik van de daarvoor in aanmerking komende gronden.
6. Het gebied en de boerderij hebben geen enkele formele monumentale status, anders dan de naastgelegen schuur(kerk). In de redengevende omschrijving tot plaatsing van de schuur(kerk) op de gemeentelijke monumentenlijst wordt immers uitdrukkelijk gesteld dat de boerderij is gebouwd na de Tweede Wereldoorlog en vanwege de jonge leeftijd niet in de beschrijving opgenomen. De naastgelegen schuurkapel is toegerust met de specifieke bouwaanduiding monument. Door deze bouwaanduiding is er een beschermingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan voor dit pand. De rest van het gebied heeft geen monumentale status en heeft daarom ook geen beschermingsregeling.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door:

- Artikel 16.1 onder d wordt toegevoegd: en uitsluitend.
- Artikel 16.1 onder d wordt verwijderd: kinderopvang, onderwijs.

### **Samenvatting zienswijze nr. 2**

De indiener heeft op 29 juni 2017 onder voorbehoud positief geadviseerd op het voorontwerp bestemmingsplan Tolberg. Het voorbehoud had onder andere betrekking op het opnemen

van een passende dubbelbestemming voor de ecologische verbindingzone Molenbeek op de verbeelding. In de Nota Inspraak en Overleg heeft de gemeente deze aanpassing toegezegd. De indiener heeft echter geconstateerd dat de verbeelding niet (afdoende) is aangepast en de indiener verzoekt de gemeente om de Molenbeek alsnog op de verbeelding te voorzien van een passende dubbelbestemming.

**Reactie:**

Het verzoek van het indiener wordt gehonoreerd. De gevraagde aanpassingen op de verbeelding zijn verwerkt in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

**Conclusie**

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding van het bestemming wordt aangepast.

**Samenvatting zienswijze nr. 3**

Indiener geeft aan dat op ca. 40 centimeter afstand ligt aan de noordzijde van het plangebied parallel aan de spoorlijn de bestaande gastransportleiding Z-529-03. De huidige in het bestemmingsplan aangegeven belemmeringsstrook is ca. 2,7 meter breed. De belemmeringsstrook voor regionale aardtransportleidingen dient wettelijk 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te bedragen. De indiener verzoekt om de belemmeringsstrook alsnog te verbreden tot de wettelijk vereiste 4 meter aan weerszijden van de gastransportleiding.

**Reactie:**

Het verzoek van de indiener wordt gehonoreerd. De gevraagde aanpassingen op de verbeelding zijn verwerkt in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

**Conclusie**

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, de verbeelding van het bestemming wordt aangepast.

#### **4. Hoorzitting**

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 8 november 2017. Van deze gelegenheid is door belanghebbenden geen gebruik gemaakt.