

Nota van zienswijzen ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan MFA Zuid

Januari 2012

1. Inleiding

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze ter inzagelegging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 9 november 2011. Hierin is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou liggen van 11 november 2011 tot en met 22 december 2011.

Naast de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor belangstellenden is op 24 november 2011 een informatie-avond georganiseerd, waarin desgewenst een nadere toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan werd gegeven en vragen gesteld konden worden.

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn door drie personen en instanties zienswijzen ingediend. Slechts een zienswijze was tijdig ingediend.

In paragraaf 2 worden deze zienswijzen besproken en wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3 wordt een ambtelijke wijzigingen besproken.

2. Beoordeling ingediende zienswijzen

1. Zienswijze bewoner Rapportstraat

Ontvankelijkheid: de zienswijze is op 20-12-2011 mondeling ingediend en derhalve tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze:

- a. *Situering bouwvlak:* Met de situering van het bouwvlak is geen rekening gehouden met de belangen van de woningen aan de overzijde, waaronder zijn woning. Het bouwvlak is zo dicht op de gevel geprojecteerd, dat indien gebruik wordt gemaakt van deze bouwmogelijkheden, dit ten koste zal gaan van lichtinval en uitzicht. In de huidige situatie is al sprake van een flinke belemmering op de lichtinval door het naastgelegen pand aan de zuidzijde.
- b. *Functiedichtheid:* Door een hogere functiedichtheid in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Daardoor zal de verkeersveiligheid afnemen.
- c. *Situering parkeerplaats:* De situering van de parkeerplaats binnen het plangebied, achter in de hoek van het terrein, is ongunstig in het kader van sociale veiligheid.

Beoordeling zienswijze:

- a. *Situering bouwvlak:* De minimale afstand van de gevel van de woning van reclamant aan de Rapportstraat tot aan het bouwvlak bedraagt circa 27 meter. De woning van reclamant is naar achter gelegen is ten opzichte van het buurpand aan de zuidzijde en het profiel van de Rapportstraat is relatief breed omdat er kopse parkeerplaatsen aan zijn gelegen. Dit relatief brede profiel maakt dat de nieuwbouw van de MFA-zuid op voldoende afstand van de bestaande bebouwing gerealiseerd zal worden.

De gevel van de bebouwing tegenover de woning van reclamant wordt ter plaatse van de grens van het bouwvlak maximaal 27 meter breed. De goothoogte wordt maximaal 11 meter en de nokhoogte maximaal 15 meter. Aan weerszijde van deze bebouwing is voldoende open, groene ruimte aanwezig, om massaliteit van de nieuwbouw te voorkomen. De lichtinval zal vrijwel niet beïnvloed worden.

- b. *Functiedichtheid:* Het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting niet toenemen, maar eerder afnemen. Alhoewel het aantal functies in het plangebied beperkt toeneemt, zal het aantal leerlingen afnemen doordat een deel van de capaciteit van de huidige basisschool 'Op Dreef' wordt overgezet naar de MFA midden. De naschoolse opvang zal vrijwel geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengen, omdat dit hoofdzakelijk leerlingen van MFA-zuid betreft die worden opgevangen. De toename ten gevolge van het kinderdagverblijf en de peuterspeelzaal is marginaal.

Momenteel is de verkeerssituatie niet optimaal. In de nieuwe opzet wordt het halen en brengen beter geregeld en het aantal parkeerplaatsen vergroot. Het verleggen van de ingang naar het parkeerterrein van de Rapportstraat naar de Kerkweg is geen optie, omdat in de Kerkweg het laden en lossen van de winkels aan de Kromstraat plaatsvindt. Ook zal het schoolverkeer dan het woongedeelte van de Kerkweg gaan gebruiken als toegangsweg, wat gezien het profiel en functie van deze straat niet wenselijk is.

- c. *Situering parkeerplaats:* Heer Bongartz geeft aan dat het parkeerterrein in de hoek van het terrein sociaal onveilig is. Aangezien de MFA ook in de avonduren gebruikt gaat worden en er ook door bezoekers van wijkcentrum D'n Bond gebruik gemaakt zal worden van het parkeerterrein, zal er sociale controle zijn op het parkeerterrein.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Zienswijze Waterschap De Dommel

Ontvankelijkheid: de zienswijze is verzonden op 27-12-2011 en ontvangen op 28-11-2011. Nu de termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 22-12-2011 is de zienswijze niet tijdig ingediend en derhalve niet ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt toch een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

Samenvatting zienswijze:

- a. *Wijziging verhard oppervlak:* Niet inzichtelijk is wat de verdeling is van het verhard en onverhard oppervlak en wat daarin de wijziging is t.o.v. het oude plan;
- b. *Oplossingsrichting:* Niet inzichtelijk is wat de oplossingsrichting is t.a.v. het infiltreren en bergen van hemelwater;
- c. *Begrippen:* Verzocht wordt het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen aan de begrippenlijst en de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk'.

Beoordeling zienswijze:

- a. *Wijziging verhard oppervlak:* In het geldende bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Deze bestemming laat verharding van het totale plangebied toe. In het nieuwe plan is naast de bestemming "Maatschappelijk" ook een bestemming "Groen" opgenomen, waarmee beter is gewaarborgd dat niet het hele plangebied daadwerkelijk wordt voorzien van verharding. Feitelijk is nu niet het hele gebied voorzien van verharding en ook niet wordt uitgesloten dat in de nieuw situatie er sprake zal zijn van een beperkte toename van de verharding, is dit nu nog niet concreet aan te geven. Een en ander is teveel afhankelijk van de uiteindelijke ontwerpen voor gebouw en openbare ruimte.
- b. *Oplossingsrichting:* Indien er ten gevolge van een eventuele toename van verhard oppervlak een opgave ligt ten aanzien van het bergen en infiltreren van hemelwater, dan zal deze opgave binnen het plangebied worden opgelost en integraal worden meegenomen in het ontwerp van de door de gemeente in te richten buitenruimte.
- c. *Begrippen:* Dit begrip, of een vergelijkbaar begrip is inderdaad niet opgenomen in de regels. Het wel opnemen van dit begrip in de begripsbepalingen en de bestemmingsomschrijvingen komt de flexibiliteit van het plan ten goede.

Conclusie:

De zienswijze is niet ontvankelijk en vanuit dat oogpunt geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De gedane suggestie t.a.v. het opnemen van begrippen aan de regels komt echter de flexibiliteit van het plan ten goede en zal dan ook worden overgenomen als ambtelijke wijziging.

3. Zienswijze bewoner Rapportstraat

Ontvankelijkheid: de zienswijze is ontvangen op 27-12-2011. Nu de termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 22-12-2011 is de zienswijze niet tijdig ingediend en derhalve niet ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt toch een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

Samenvatting zienswijzen:

- a. *Rooilijn:* De rooilijn schuift ten opzichte van het bestaande gebouw op richting de Rapportstraat, waardoor het vrije uitzicht van reclamant zal verdwijnen.

Beoordeling zienswijze:

- a. *Rooilijn:* Zie de beoordeling van zienswijze 1a. De woning van reclamant is ten zuiden van deze woning gelegen, echter wel 4 meter dichter op de Rapportstraat. De kortste afstand tot aan het bouwvlak van de MFA Zuid is daardoor 23 meter.

Conclusie:

De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft derhalve geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Ambtshalve wijzingen

Archeologie

Gebleken is dat het archeologisch selectiebesluit van 30-08-2011 niet goed is verwerkt in het plan. Het selectiebesluit strekt er toe dat het gehele plangebied is vrijgegeven. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" kan dan ook komen te vervallen.

Conclusie:

Geadviseerd wordt het plan te wijzigen en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" van de verbeelding en uit de regels te verwijderen.

Water

De waterparagraaf is vrij beknopt. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij de gewijzigde, meer uitgebreide, waterparagraaf van MFA Midden. Daarnaast komt het, zoals blijkt uit de beoordeling van de zienswijze van het waterschap, de flexibiliteit van het plan ten goede indien de begrippen 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' worden toegevoegd aan de bestemming "Maatschappelijk".

Conclusie:

De opzet van waterparagraaf wordt gelijk gehouden aan die van MFA Midden. Het begrip "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen" wordt toegevoegd aan de regels van "Maatschappelijk" en opgenomen in de begrippenlijst.

Parkeren

Op de verbeelding is nu een aanduiding "parkeerterrein" opgenomen. Met deze aanduiding is beoogd aan te geven waar het openbare parkeerterrein gesitueerd is.

In het ontwerpbestemmingsplan is daarmee echter uitgesloten dat op ander locaties binnen het plangebied geparkeerd kan worden, terwijl het de bedoeling is dat Veldvest en de dierenkliniek gebruik kunnen blijven maken van hun parkeerplaats op eigen terrein.

Door de aanduiding te vervangen door de mogelijkheid binnen het hele plangebied te parkeren, wordt bovenstaand probleem opgelost. Met de gekozen locatie van de groenbestemmingen en het bouwvlak, is het feitelijk uitgesloten dat het parkeerterrein op een andere locatie gesitueerd kan worden dan ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein", waardoor deze wijziging geen impact zal hebben op omwonenden.

Conclusie

De aanduiding "parkeerterrein" te laten vervallen en parkeren mogelijk maken binnen het hele plangebied.