**“Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 113a”;**

1. Inleiding
2. Procedure
3. Ontvangen zienswijzen
4. Ontvankelijkheid
5. Inhoud en beantwoording zienswijzen
6. Conclusie en advies

## 1. Inleiding

In april 2010 heeft de gemeenteraad van Sint-Oedenrode bij de vaststelling van bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Noord” besloten dat in beginsel wordt ingestemd met het toevoegen van een tweetal locaties nabij de Ollandseweg 113a te Sint-Oedenrode, als zoekgebied voor toevoeging van extra bebouwing. Toevoeging van woonbebouwing dient te gebeuren in combinatie met het leveren van een kwaliteitsbijdrage. Omtrent de te leveren financiële bijdrage als tegenprestatie voor de ruimtelijke ontwikkeling is overeenstemming bereikt. Doel is de ter plaatse geldende bestemming Bedrijf te laten vervallen en vervangen door de bestemming Wonen voor de bouw van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Eén woning is geprojecteerd aan de Ollandseweg ( eerste lijn) en de andere op het achtergelegen perceel ter plaatse van het bestaande bijgebouw( tweede lijn).

## 2. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 113a’, en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 30 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en het Gemeenteblad. In de MooiRooi krant is een verwijzing aangegeven van die bekendmaking. Daarnaast is een omwonende persoonlijk in kennis gesteld van de tervisielegging.

## 3. Ontvangen zienswijze

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen. Deze is ingediend namens de bewoner van Ollandseweg 115.
Daarnaast is namens dezelfde bewoner een zienswijze ingediend tegen het voornemen tot vaststelling van een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder. Deze zienswijze wordt behandeld door het college.

4. Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ontvangen. De zienswijze kan ontvankelijk worden verklaard.

5. Inhoud en beantwoording zienswijze

*Inhoudelijk 1 en 2.*
*Tweedelijns bebouwing wordt nu zonder overtuigende argumenten acceptabel geacht terwijl de gemeente daar eerder nog tegen gekant was. De gesplitste boerderij Ollandseweg 115 kan niet worden aangemerkt als tweedelijns bebouwing en dit pand is geen argument om nu tweedelijns bebouwing op het aangrenzende perceel toe te staan.*
*Er is geen sprake van een bijzondere situatie en er is geen enkele structurele visie bekend van de gemeente waarin criteria voor tweedelijns bebouwing zijn ontwikkeld. Een case-by-case benadering kan tot willekeur leiden.*

<u>Reactie</u>
Zoals in de Toelichting is aangegeven, heeft dit bestemmingsplan al een voorgeschiedenis. De raad van de toenmalige gemeente Sint-Oedenrode heeft op 29 april 2010 het bestemmingsplan Sint-Oedenrode- Noord vastgesteld met daarin opgenomen de bestemming Wonen voor beide percelen. De raad heeft toen aangegeven dat zowel eerste- als tweedelijns bebouwing mogelijk zou zijn maar heeft nog geen concrete bouwvlakken vastgesteld.
Tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan hebben de toenmalige eigenaren van deze percelen beroep ingesteld bij de Raad van State onder andere omdat volgens hen nog onduidelijk was of tweedelijns bebouwing ook mogelijk zou zijn. Naar aanleiding hiervan heeft de raad in de richting van de Raad van State aangegeven dat bij de vaststelling van het plan besloten is dat zowel eerste- als tweedelijns bebouwing mogelijk zou zijn. Dit standpunt van de raad is aangehaald in onderdeel 2.4 van de uitspraak van de Raad van State van 9 november 2011 nummer 201009221/1/R3 over de ingestelde beroepen. De vraag of tweedelijns bebouwing ter plaatse mogelijk is, is niet meer in discussie geweest.
De indiener van de zienswijze heeft destijds geen aanleiding gezien om beroep in te stellen tegen het besluit van de raad.
De gemeenteraad is in 2010 op basis van een zorgvuldige en volledige afweging van belangen en omgevingsfactoren besloten om tweedelijns bebouwing in principe toe te staan. Er is zeker geen sprake van dat ‘nu opeens’ zoals in de zienswijze wordt gesteld, tweedelijns bebouwing wordt toegestaan.
De notitie ‘Stedenbouwkundige visie Ollandseweg 113a/115a Sint-Oedenrode’ van 18 januari 2010 ( J. Margry, SAB Eindhoven), waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, heeft mede ten grondslag gelegen aan de besluitvorming in 2010. Deze notitie onderschrijven wij nog steeds. Op de laatste pagina van deze notitie staat een schets met daarop de bestaande bebouwing op het onderhavige perceel en de directe omgeving. De woning nummer 115

bevindt zich ruimtelijk gezien in de tweede lijn achter de woning met het nummer 115a en op gelijke hoogte met de naar woning te transformeren schuur. Onderstaande figuur laat dit duidelijk zien.




Er is in het bestemmingsplan bewust voor gekozen om de tweedelijns- woning te projecteren ter plaatse van de bestaande en de bebouwingsregeling ( maatvoering) hierop af te stemmen zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke situatie ter plaatse. Tenslotte wordt opgemerkt dat er geen enkele geschreven of ongeschreven regel is die zich er tegen verzet dat in een bepaalde situatie rekening houdende met de relevante omgevingsfactoren, maatwerk wordt toegepast om tot een planologisch aanvaardbare situatie te komen. Er is geen sprake van dat een dergelijke maatwerkbenadering, - in de zienswijze een ‘case- by- case benadering’ genoemd- tot willekeur leidt.

*Inhoudelijk 3.*
*Er worden door de gemeente heel verschillende prijzen gevraagd om mee te werken aan omvorming van bestemmingsplannen om woningbouw mogelijk te maken. In dit geval worden wel zeer beperkte bedragen gevraagd*.

Reactie
De hoogte van de bijdragen raakt op geen enkele wijze de belangen van de indiener van de zienswijze.

*Inhoudelijk 4.*
*Er heeft nog onvoldoende milieuonderzoek plaatsgevonden. Ter plaatse van de fundering van de te transformeren loods is de nodige vervuiling te verwachten, waarnaar nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden. Gezien de garagewerkzaamheden die voorheen in de loods zijn verricht, kan er sprake zijn van milieuproblemen en de aanwezigheid van asbest is niet uitgesloten*

Reactie
Er is op beide percelen bodemonderzoek verricht, de bevindingen zijn neergelegd in drie rapporten, die alle drie als bijlage bij de Toelichting zijn gevoegd.
Het rapport ‘Verkennend bodemonderzoek aan de Ollandseweg 113A te Sint-Oedenrode’ d.d. 29 december 2015, projectnummer 20151716-2 van adviesbureau Milon heeft betrekking op het eerstelijns perceel, het perceel dat aan de Ollandseweg grenst. De

conclusie van dit rapport is dat er geen nader onderzoek nodig is, de locatie is geschikt voor woningbouw.
Ook voor het tweedelijns perceel, dat verder van de Ollandseweg af is gelegen, is bodemonderzoek verricht. Verwezen wordt naar het rapport 'Verkennend bodem- en asbestonderzoek aan de Ollandseweg 113 te Sint-Oedenrode' d.d. 13 januari 2016, projectnummer 20151716. Ten behoeve van het onderzoek zijn enkele boringen verricht en zijn bodem- en grondwatermonsters genomen en geanalyseerd. In de boven- en ondergrond alsmede in het grondwater zijn drie lichte verhogingen geconstateerd, respectievelijk PCB, nikkel en barium. Deze verhogingen zijn zodanig gering dat nader onderzoek niet nodig is gevonden. Er zijn ook geen redenen aanwezig om verder gaand bodemonderzoek te doen, ook niet in de bodem onder de vloer van de tot woning te transformeren schuur. In deze schuur hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden zodat er geen aanleiding was en is voor nader bodemonderzoek. De bedrijfsmatige activiteiten waarvan sprake is geweest, hebben bestaan uit opslag van bouwmaterialen en enkele werktuigen voor gebruik in de bouw en daarnaast is er een kleinschalig cateringbedrijf gevestigd geweest. Voor het overige is het gebouw in gebruik geweest voor hobbymatige activiteiten van de toenmalige eigenaar zelf en van een derde. Het gebruik dat in de zienswijze wordt aangeduid met de term 'garagewerkzaamheden' bestond uit het stallen van enkele auto's waaraan uitsluitend hobbymatig is gesleuteld. Er was geen sprake van een als garage ingerichte ruimte met bijbehorende apparatuur en voorzieningen als een smeerput.
De eindconclusie van dit rapport is dan ook dat er geen nader onderzoek nodig is naar de bodemkwaliteit als zodanig, de locatie is geschikt voor woningbouw. Het rapport is getoetst door de Omgevingsdienst en akkoord bevonden.
Wel is er tijdens een maaiveldinspectie op meerdere plaatsen asbest aangetroffen wat heeft geleid tot een nader asbestonderzoek, eveneens uitgevoerd door Milon. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport 'Nader asbestonderzoek aan de Ollandseweg 113c te Sint-Oedenrode', d.d. 20 juli 2016, projectnummer 20161432. Het onderzoek heeft uitgewezen dat op een deel van het perceel, met name in de puinlaag van het toegangspad een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest is aangetroffen. Op deze verontreiniging is het Besluit asbestwegen van toepassing op grond waarvan sanering diende plaats te vinden.
Sanering heeft inmiddels naar behoren plaatsgevonden en dit is bij brief van 9 december 2016, kenmerk 136787 bevestigd door de Inspecteur ILT/ Handhaving Risicovolle Stoffen. Het asbestprobleem is hiermee opgelost. Deze brief is eveneens als bijlage bij de Toelichting gevoegd.
Bij de saneringswerkzaamheden is gebleken dat de verontreiniging niet onder de schuur doorloopt. De schuur staat op een gele grondlaag en niet op een puinlaag. Alle putwanden van het saneringsgebied,- waaronder de lange zijde en de kopse kant van de schuur- zijn schoon verklaard.

*Inhoudelijk 5.*
*De ontsluiting van de tweedelijns bebouwing vindt plaats via een voor omwonenden veel overlast gevende toegangsweg. Er zijn geen maatregelen voorzien om dit punt op te lossen.*

<u>Reactie</u>
De ontsluiting blijft inderdaad plaatsvinden via de toegangsweg die van oudsher als zodanig in gebruik is. Er is echter geen sprake van een situatie die overlast geeft. De nieuwe 'tweedelijns' woning wordt namelijk een reguliere eengezinswoning. De ontsluiting van deze

ene woning leidt tot een zeer beperkte en in een woonomgeving alleszins aanvaardbare verkeersaantrekkende werking. Van overlast vanwege verkeer zal geen sprake zijn. In de zienswijze is niet aangegeven of er nog andersoortige overlast wordt verwacht.
Overigens is de initiatiefnemer voornemens om na afloop van de bouwwerkzaamheden de toegangsweg te voorzien van een egale half- verharding.

*Inhoudelijk 6.*
*De tweedelijns bebouwing wordt illegaal bewoond door een familielid van de initiatiefnemer, hetgeen oogluikend wordt toegestaan. De commissie rechtsbescherming heeft in maart geadviseerd het (bestreden) besluit tot toestemming voor tijdelijke bewoning nader te onderbouwen. Dit is nog niet gebeurd en de gemeente lijkt vooruit te lopen op het nog niet vastgestelde bestemmingsplan.*

Reactie
Het gestelde in de zienswijze is niet juist: er is geen sprake van illegale bewoning door een familielid van de initiatiefnemer. De bewoner van de opstal, R.F. van den Oever, tevens eigenaar van het tweedelijns- perceel, is een van de initiatiefnemers van het project naast de heer H. van de Meulengraaf. De feitelijke bewoning van de opstal en de hiervoor verleende tijdelijke vergunning zijn geen onderdeel van de procedure waar het nu om gaat, deze heeft alleen betrekking op het bestemmingsplan. De tijdelijke vergunning is op 17 oktober 2016 verleend en is in werking getreden, van illegale bewoning is derhalve geen sprake. De heer Van den Oever heeft tegen dit besluit een bezwaarschrift ingediend dat in het kader van de bezwaarschriftprocedure door burgemeester en wethouders op zijn merites is beoordeeld en is afgehandeld bij besluit van 30 augustus 2017. Het bestreden besluit is gehandhaafd onder aanvulling van de motivering. De besluitvorming in dat kader staat zowel inhoudelijk als procedureel los van deze bestemmingsplanprocedure.

## 6. Conclusie en advies
De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft dan ook geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.