



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

“Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode”

College B&W 24 mei 2022
Gemeenteraad 23 juni 2022

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	2
3. Zienswijzen	2
4. De ontvankelijkheid	2
5. Leeswijzer	2
6. Reactie op de zienswijzen	3
1. Zienswijzen Reclamanten, allen wonende aan de Leeuwerik in Sint-Oedenrode.....	3
7. Ambtelijke wijzigingen	6
8. Conclusie en advies	6

1. Inleiding

Woningbouwvereniging Woonmeij heeft de intentie om ter plaatse van de locatie Kasteellaan 6 te Sint-Oedenrode een appartementengebouw met 26 appartementen te realiseren. Op deze locatie was voorheen het Fioretti College gevestigd. In juli 2011 werd de vestiging van het Fioretti College aan de Kasteellaan 6 in Sint-Oedenrode definitief gesloten. De jaren hierna was het gebouw in gebruik als bedrijfs-verzamelpand. Eind 2019 is het voormalige schoolgebouw gesloopt, waardoor er in letterlijke zin ruimte is ontstaan voor de realisatie van het beoogde appartementengebouw.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 9 februari 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Fioretti locatie Kasteellaan te Sint-Oedenrode" vier schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn alle afkomstig van buurtbewoners. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen waar nodig geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Gezien de grotendeels gelijklopende inhoud van de zienswijzen worden de zienswijze per onderwerp behandeld en niet per zienswijze. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Tot slot wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijzen Reclamanten, allen wonende aan de Leeuwerik in Sint-Oedenrode

Kwalitatieve en groene invulling

Bij een eventuele stedelijke herontwikkeling zou de nadruk moeten liggen op een kwalitatieve en meer groene invulling (zie Erfgoedplan Henkeshage). Bij reguliere woningbouw zou worden ingespeeld op de open, groene kwaliteiten van de omgeving. Daardoor ook een betere visuele en functionele aansluiting tussen de wijken Vogelenzang en Dommelrode. Het huidige ontwerp doorkruist deze aansluiting.

Reactie gemeente

Wij delen de zienswijze van reclamant dat de nieuwe invulling, een stedelijke herontwikkeling, een kwaliteitsverbetering moet bieden en een groene invulling en kwaliteiten. Reclamant heeft verder niet toegelicht waarom volgens hem/haar het plan niet die vereiste kwalitatieve en groene invulling heeft of niet aansluit bij de bestaande wijken. Vanuit de onderbouwing van het plan in relatie tot de groene kwaliteiten in en om het plangebied, kunnen wij het volgende opmerken.

Het nieuwe plan gaat uit van het zoveel mogelijk behouden van het bestaande groen en zoekt aansluiting met het park. Het park wordt zelfs vergroot door deze ontwikkeling. Aan de zuidzijde van het plangebied vervallen immers de bouw mogelijkheden, wordt het nieuwe gebouw 60 meter lang waar het voormalige gebouw van het Fioretti College ruim 80 meter lang was. Aan de zuidzijde is het gebied bestemd voor nieuwe groenontwikkeling. Ook de bestaande groenstructuren aan alle zijden van het nieuwe gebouw blijven behouden, waardoor er een robuuste groenstructuur aanwezig is en blijft tussen de bestaande woningen en het plangebied. Wij delen dan ook niet de mening van reclamant dat het huidige ontwerp van het woongebouw geen groene invulling of kwaliteitsverbetering met zich meebrengt en niet zou aansluiten bij de bestaande woonwijken.

Bouwhoogte

Er is bezwaar tegen woningbouw in drie lagen, terwijl het huidige bestemmingsplan (onherroepelijk vastgesteld 2015-06-25) maar een maximum goothoogte van zeven meter toestaat. Door woningbouw in 3 lagen wordt het karakteristieke dorpsgezicht onnodig aangetast en zal de kwaliteit van onze leefomgeving hierdoor sterk verzwakken. Het plan is een aanslag op het historisch-culturele gebied rondom Kasteel Henkeshage, dit door de hoogte van het geplande gebouw. Meer gewenst is een complex met twee bouwlagen.

Reactie Gemeente

De bebouwing van het Fioretti College is inmiddels gesloopt. In plaats hiervan is een ontwikkeling gedacht in de vorm van een appartementengebouw in 3 bouwlagen. De bouwhoogte (en daarmee ook de goothoogte) van de voormalige school was 8 meter op de kopse kanten. Deze bestaande bouwhoogte werd ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan waar reclamanten naar verwijzen, en was dus geen 7 meter, maar 8 meter toegestaan. De bouw massa lag parallel aan de Kasteellaan en 2 bouwdelen stonden haaks hierop.

In het nieuwe plan is het zwaartepunt van de bebouwing richting de Kasteellaan opgeschoven, in oostelijke richting waardoor de afstand tot de bestaande woningen groter is geworden, ruim 30 tot 35 meter, terwijl de bouwhoogte ten opzichte van de school met 1,5 meter zal toenemen. De robuuste groenstructuren om de nieuwe bebouwing blijven behouden waardoor het straatbeeld vanuit de Leeuwerik nauwelijks zal veranderen. De relatief grote afstand van de nieuwe bouw massa ten opzichte van de bestaande woningen aan de Leeuwerik levert daarom een acceptabel beeld op. Door de grotendeels toegenomen afstand ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing zal de 1,5 meter waarmee de bouwhoogte is toegenomen verwaarloosbaar zijn.

In het ontwerp is gekozen voor een verticale geleding van de gevels, waarmee een link kan worden gelegd naar de rijkheid van het kasteel aan de overzijde van de Kasteellaan. In paragraaf 4.12 van het bestemmingsplan is cultuurhistorie en de historische waarden van het gebied aan de orde gekomen en is uitvoerig gemotiveerd dat het plan op dit gebied eerder een versterking is voor de omgeving. Er is daarmee wel degelijk aandacht besteed aan het nabije Kasteel en het gebied daaromheen. Tenslotte merken we hierover op dat ook de welstands- en monumentencommissie bij de beoordeling van het plan hier aandacht aan heeft besteed:

“Gelet op de cultuurhistorische en monumentale aspect van het plan heeft de commissie geen grote bezwaren op het plan. Het voorstel lijkt op hoofdlijnen geen afbreuk te doen aan de monumentale waarde van het park en het nabije kasteel. [...] Vanuit de architectuur spreekt de commissie haar waardering uit voor dit ontwerp. De massa sluit aan bij de schaal van de gebouwen in en om het park en de verticaliteit van de gevels zijn passend in het park en geven een eigentijdse aanblik.”

Wij zien geen reden te veronderstellen dat dit nieuwe gebouw een aanslag zal zijn op de (historische) waarden van het gebied.

Tot slot delen wij niet het standpunt dat het karakteristieke dorpsgezicht van Sint-Oedenrode wordt aangetast met deze nieuwe ontwikkeling. Op de huidige locatie was reeds een groot gebouw gesitueerd met bijpassende hoogte. Tevens, aan de overzijde van de straat is eveneens een schoolgebouw gesitueerd. Wij zijn dan ook van mening dat het voorziene woongebouw zowel qua maatvoering als qua functie goed in deze stedelijke omgeving past. Dat wordt door de welstands- en monumentencommissie ook onderschreven (zie citaat hiervoor). Met behoud van het waardevolle groen en zelfs een kwalitatieve aanvulling daarop, zal het plan naar onze mening een verbetering van de omgeving opleveren.

Spiegeling kopgebouw

Bij de omgevingsdialoog is voorgesteld om het kopgebouw (tegen zuidzijde / park) te spiegelen, hierdoor blijft de overgang van bebouwing naar park minder resoluut gescheiden. Het zicht richting park / kasteel blijft meer open.

Reactie gemeente

Een spiegeling van het gebouw heeft naar onze mening geen voordelen. Aan de noordzijde van het plangebied is immers het perceel smaller en dichterbij de woningen aan de achterzijde van het plangebied gelegen. Als het gebouw gespiegeld zou worden zou daarmee het woongebouw dichterbij de woningen komen te liggen, waar eveneens bezwaren tegen zijn. Ook zal dat voor de toekomstige bewoners van het woongebouw minder gunstig zijn. Door het gebouw te spiegelen komt het parkeergedeelte voor het woongebouw in verbinding met het park te staan, hetgeen we niet wenselijk vinden.

Bovendien had het voormalige schoolgebouw van het Fioretti eveneens een 8 meter hoog haaks bouwdeel aan de zuidzijde richting het park gericht, waardoor er ten opzichte van de voormalige situatie eveneens geen verslechtering plaatsvindt. Doordat het nieuwe woongebouw ruim 20 meter korter wordt, ontstaat er aan de zuidzijde van het plangebied juist meer groen en doorkijk naar het park.

Wij blijven dan ook op het standpunt dat de huidige situering van het gebouw het meeste recht doet aan alle belangen.

Waardedaling woning

Daarnaast zorgt deze bestemmingswijziging met een pand in 3 woonlagen voor een daling van de waarde van onze woning.

Reactie gemeente

Een mogelijke waardedaling van woningen in de nabije omgeving van het plangebied, door vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging die dient te worden gemaakt bij de planologische verantwoording van het plan. Desalniettemin kan een rechtmatig genomen ruimtelijk besluit tot mogelijke waardedaling leiden. De Wet ruimtelijke ordening biedt hiervoor de mogelijkheid om bij een mogelijke waardedaling, bij het bevoegd gezag te verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade. Een tegemoetkoming in een mogelijke waardedaling van de woning kan derhalve via een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeente worden verhaald. Dit is geen onderdeel van het de besluitvorming voor het bestemmingsplan.

Overlast

De bewoners aan de achterzijde van het nieuwe appartementencomplex zullen overlast ervaren door de nieuwe bebouwing en functie door inkijk en lawaai van parkerende auto's. Gewenst is bijvoorbeeld een parkeergarage.

Reactie gemeente

Door de bestaande robuuste groenstructuur zal de privacy voor de bewoners aan de Leeuwerik gewaarborgd worden. Omdat de groenstructuur bestaat uit bomen en struiken ontstaat een relatief dichte groene wand. De parkeervoorziening bij het appartementengebouw ligt tussen het nieuwe gebouw en de groenstructuur. Zowel geluid als inkijk vanaf het parkeerterrein zullen door de groenstructuur grotendeels gefilterd worden. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats aan de openbare zijde van de woningen aan de overzijde van de straat op ruime afstand van de voortuinen. Alle bovengenoemde punten in afweging vindt er geen onevenredige schending van privacy plaats door voorgenomen ontwikkeling. Daarbij dient eveneens in overweging genomen te worden dat ook de voormalige school tot mogelijke effecten op de omgeving leidde. Ook een school leidt immers tot mogelijk inkijk vanuit de gebouwen en eventueel geluidsoverlast. Dergelijke effecten zijn inherent aan een stedelijke omgeving. Met deze nieuwe ontwikkeling zal dit effect niet onevenredig groot zijn.

Stikstof

Het plan is in tegenspraak met stikstofuitstoot in natuurgebieden door schadelijke (voor de natuur) handel in stikstofrechten. Alle bouwplannen worden al opgeschort of afgeblazen door de Hoge Raad en een aantal provincies. De provincie Noord-Brabant zal volgen door ingestelde procedures.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.8.2. van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de gebiedsgerichte bescherming van natuurgebieden en specifiek Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op bijna 11 kilometer van het plangebied gelegen. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Ook de Omgevingsdienst onderschrijft deze conclusie en dat de ingediende gegevens voldoende inzicht geven dat het plan geen significant negatieve gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Wij zien geen reden het onderzoek en de daaruit getrokken conclusies in twijfel te trekken.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.