

Nota zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “SINT-MICHIELSGESTEL WEST”

**Sint-Michielsgestel
juni 2010**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Ontvankelijkheid.....	3
2. Reactie op ingebrachte zienswijzen	4
3. Aanpassingen bestemmingsplan	10
3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen	10
3.2 Ambtshalve aanpassingen	10
4. Tot slot.....	11

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West", heeft van 23 april 2010 tot en met 3 juni 2010 ter visie gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. De ter visie legging is door burgemeester en wethouders op 22 april 2010 gepubliceerd/bekend gemaakt in weekblad "De Brug" en de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen binnen de termijn van ter visie legging.

Tijdens de periode van ter visie legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" 13 reacties ontvangen. Dit betreft twaalf zienswijzen en een reactie van instemming van de Kamer van Koophandel.

In het navolgende hoofdstuk volgt een overzicht van ontvangen zienswijzen. Per zienswijze wordt telkens de dagtekening en de datum van binnenkomst weergegeven. Daarnaast is er een korte inhoud van de zienswijze opgesteld met de reactie van het college van burgemeester en wethouders, die gebaseerd is op de volledige zienswijze.

Met het oog op de privacy zijn de namen en huisnummers van privépersonen weggelaten. Het huisnummer is wel vermeld als dit voor de beoordeling van de zienswijze noodzakelijk is.

Verder is het ontwerpbestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West", in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan een aantal overleginstanties, zoals de Provincie, de VROM-inspectie regio Zuid, Waterschap De Dommel, [REDACTED] erfgoed en Kamer van Koophandel. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de binnengekomen reacties van de overleginstanties.

1.2 Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn allen binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht.

2. Reactie op ingebrachte zienswijzen

Volgnummer : 1 t/m 6

De onderstaande zes reclamanten hebben allen dezelfde zienswijze ingebracht. Deze worden dan ook door middel van één reactie beantwoord.

Reclamanten : 1
Dagtekening : 2 juni 2010
Ingekomen : 3 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamant : 2
Dagtekening : 2 juni 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamanten : 3
Dagtekening : 2 juni 2010
Ingekomen : 3 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamanten : 4
Dagtekening : 1 juni 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamant : 5
Dagtekening : 2 juni 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Reclamanten : 6
Dagtekening : 2 juni 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijzen:

Reclamanten brengen de volgende zienswijzen in:

De opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor het gemeenschapshuis "De Huif", aan de Hortensiastraat 2, 2a en 2b in de vorm van 80 % bebouwing en een nok- en goothoogte van 14 meter zijn onacceptabel om de volgende redenen:

- 1) de uitbreiding geeft een forse inbreuk op privacy en aantasting woongenot;
- 2) er zal minder zonlicht in de woningen en tuinen komen;
- 3) de vergroting zal een verhoging van de verkeersintensiteit met zich meebrengen;
- 4) er zullen parkeerproblemen ontstaan.

Reactie Raad:

Er wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen.

Het bebouwingsoppervlakte wordt 50% en de goot- en nokhoogte wordt 6 meter, conform het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998".

Conclusie:

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze zal, voor het perceel Hortensiastraat 2, 2a en 2b, waar de maatschappelijke voorziening "De Huif" is gehuisvest, de opgenomen maatvoering worden aangepast, zodanig dat deze overeenkomt met de maatvoering, zoals die in het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998" is opgenomen.

De ingediende zienswijzen worden gegrond verklaard.

Volnummer : 7
Reclamant : 7
Dagtekening : 29 mei 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door de reclamant worden de volgende zienswijzen ingebracht:

- 1) reclamant wil de bestemming "detailhandel" op zijn perceel met een bebouwingsmogelijkheid van 50 %, zodat hij op termijn een aantal ideeën kan realiseren;
- 2) reclamant verzoekt om voor de achterzijde(tuinen) van de percelen Theerestraat 11 en 13 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van wonen;
- 3) reclamant is tegen de opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor het gemeenschapshuis "De Huif", aan de Hortensiastraat 2, 2a en 2b in de vorm van 80 % bebouwing en een nok- en goothoogte van 14 meter zijn onacceptabel om de volgende redenen;
 - a) de uitbreiding geeft een forse inbreuk op privacy en aantasting woongenot;
 - b) er zal minder zonlicht in de woningen en tuinen komen;
 - c) de vergroting zal een verhoging van de verkeersintensiteit met zich meebrengen;
 - d) er zullen parkeerproblemen ontstaan.

Reactie Raad:

Ad 1) Op het perceel is Theerestraat 13 is de aanduiding detailhandel opgenomen voor de aanwezige slijterij.

Het verzoek om de locatie Theerestraat 11 ook de aanduiding detailhandel te geven is in strijd met zowel het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998" als het nieuwe bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West". De locatie Theerestraat 11 is en wordt gebruikt als woning. De aanwezige activiteit "Wonen" is dan ook als zodanig in het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998" opgenomen zonder extra aanduiding. In het nieuwe bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" wordt dit dan ook gecontinueerd. Daarnaast is het verzoek strijdig met het in bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een afwaartse beweging van aanwezige bedrijven, detailhandel, horeca en andere activiteiten, die conflicteren met de hoofdbestemming in dit gebied, namelijk "Wonen". Het verzoek is als zodanig dan ook strijdig met dit gemeentelijke beleid.

Het verzoek om de bebouwingsmogelijkheden voor de detailhandel te vergroten tot 50 % van het perceelsoppervlakte is dan ook niet mogelijk. Met een vergroting wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen benadeeld en zou de strijdigheid met het gemeentelijke beleid worden vergroot.

Ad 2) Het opnemen van een mogelijke wijzigingsbevoegdheid dient wel met enigszins concrete plannen te worden onderbouwd. Hiervan is geen sprake. Met de oprichting van mogelijke woningen in de achtertuinen, wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omliggende bewoning in de aangrenzende straten aangetast. De woningen worden opgericht in de achtertuin van een bestaande woning en bedrijf. De oprichting heeft directe gevolgen voor de parkeermogelijkheden. In de directe omgeving zijn geen tot zeer beperkte parkeermogelijkheden. De gewenste ontsluiting, de weg naar de hulpdiensten, is zeer beperkt. In geval van calamiteiten is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten matig tot slecht. Daarnaast zijn tegen deze achtertuin diverse tuinen van de omliggende woningen gelegen. De oprichting van een woning(en) of bedrijfsactiviteiten in de achtertuin heeft hiermee directe gevolgen voor het leef- en woonklimaat van de omwonenden.

Ad 3) Er wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze.

Zie reactie, zoals die is opgesteld t.a.v. de ingebrachte zienswijze onder nummer 1 t/m 5.

Conclusie:

Ten aanzien van punt 1 en 2, wordt geen reden gezien om het bestemmingsplan aan te passen. Ten aanzien van punt 3 zal voor het perceel Hortensiastraat 2, 2a en 2b, waar de maatschappelijke voorziening "De Huif" is gehuisvest, de opgenomen maatvoering worden aangepast, zodanig dat deze overeenkomt met de maatvoering, zoals die in het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998" is opgenomen. De ingediende zienswijze wordt voor punt 3 gegrond verklaard, voor punt 1 en 2 zijn deze ongegrond.

Volgnummer : 8
Reclamant : 8
Dagtekening : 1 juni 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Door de reclamant worden de volgende zienswijzen ingebracht:

- 1) reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan "Theereheide 1998" een goothoogte van zes meter is opgenomen en het nieuwe bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" maar vier meter. Reclamant verzoekt om handhaving van de goothoogte.
- 2) Reclamant verzoekt om medewerking aan de oprichting van urban-villa's, met daarin diverse appartementen op de percelen Theerestraat 7-9 in ruil voor het schrappen van de functieaanduiding "bedrijven", door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.
- 3) reclamant is tegen de opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor het gemeenschapshuis "De Huif", aan de Hortensiastraat 2, 2a en 2b in de vorm van 80 % bebouwing en een nok- en goothoogte van 14 meter zijn onacceptabel om de volgende redenen;
 - a. de uitbreiding geeft een forse inbreuk op privacy en aantasting woongenot;
 - b. er zal minder zonlicht in de woningen en tuinen komen;
 - c. de vergroting zal een verhoging van de verkeersintensiteit met zich meebrengen;
 - d. er zullen parkeerproblemen ontstaan.

Reactie Raad:

Ad 1) Deze omissie zal worden hersteld. De gevraagde goothoogte van 6 meter zal in het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" worden opgenomen.

Ad 2) Het opnemen van een mogelijke wijzigingsbevoegdheid dient wel met enigszins concrete plannen te worden onderbouwd. Hiervan is geen sprake. Met de oprichting van mogelijke woningen in de achtertuinen, wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omliggende bewoning in de aangrenzende straten aangetast. De woningen worden opgericht in de achtertuin van een bestaande woning. De oprichting heeft directe gevolgen voor de parkeermogelijkheden. In de directe omgeving zijn geen tot zeer beperkte parkeermogelijkheden. De gewenste ontsluiting, de weg naar de parkeerplaats, is zeer beperkt. In geval van calamiteiten is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten matig tot slecht. Daarnaast zijn tegen deze achtertuin diverse tuinen van de omliggende woningen gelegen. De oprichting van een woning(en) of bedrijfsactiviteiten in de achtertuin heeft hiermee directe gevolgen voor het leef- en woonklimaat van de omwonenden.

Ad 3) Er wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze.

Zie reactie, zoals die is opgesteld t.a.v. de ingebrachte zienswijzen onder nummer 1 t/m 5.

Conclusie:

Ten aanzien van punt 1 zal de gevraagde goothoogte worden aangepast naar 6 meter.
Ten aanzien van punt 2, wordt geen reden gezien om het bestemmingsplan aan te passen.
Ten aanzien van punt 3 zal voor het perceel Hortensiastraat 2, 2a en 2b, waar de maatschappelijke voorziening "De Huif" is gehuisvest, de opgenomen maatvoering worden aangepast, zodanig dat deze overeenkomt met de maatvoering, zoals die in het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998" is opgenomen. De ingediende zienswijze wordt voor punt 1 en 3 gegrond verklaard, voor punt 2 is deze ongegrond.

Volgnummer : 9
Reclamant : 9
Dagtekening : 11 mei 2010
Ingekomen : 12 mei 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk



Korte weergave inhoud zienswijze:

Reclamant verzoekt om de aanduiding "dv" (dienstverlening) op de locatie Theerestraat 8B, zoals die is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" te wijzigen in de aanduiding "dh" (detailhandel). De redenen die de inspreker aanhaalt zijn:

- 1) de huuropbrengst is een hoofdbestanddeel van zijn pensioeninkomen;
- 2) in het verleden is er een bloemisterij op deze locatie gehuisvest;
- 3) tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan "Theereheide 1998" in 1998 is de inspreker niet aangeschreven door de gemeente;
- 4) de huidige huurster heeft de huur opgezet om haar praktijk te verplaatsen;
- 5) een uitzondering zou verantwoord zijn i.v.m. de ligging in de nabijheid van het centrum;
- 6) het pand is door de bestemming dienstverlening moeilijker verhuurbaar.

Reactie Raad:

Er wordt niet aan deze zienswijze tegemoet gekomen, omdat:

- 1) Punt 1, 4 en 6 zijn bedrijfseconomische aspecten, die in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet relevant zijn.
- 2) Zoals door de reclamant in punt 2 is aangegeven, was er in dit pand een bloemisterij gehuisvest. Het pand is in de jaren negentig verhuurd door de reclamant aan een praktijk voor fysiotherapie. Deze activiteiten vallen onder de noemer maatschappelijke dienstverlening. Deze nog steeds aanwezige activiteit is dan ook als zodanig in het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998" opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" wordt dit gecontinueerd in de vorm van de aanduiding "dv" (dienstverlening).
- 3) Ten aanzien van punt 5 is er in het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel West een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een afwaartse beweging van bedrijfsmatige activiteiten, detailhandelsactiviteiten en andere activiteiten die conflicteren met de hoofdbestemming "Wonen" in het plangebied. Daarnaast is het verzoek strijdig met het in bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West" opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een afwaartse beweging van aanwezige bedrijven, detailhandel, horeca en andere activiteiten, die conflicteren met de hoofdbestemming in dit gebied, namelijk "Wonen". Het verzoek is als zodanig dan ook strijdig met het gemeentelijke beleid om niet-woonfuncties in een woonomgeving te saneren.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is ongegrond.

Volgnummer : 10
Reclamant : 10
Dagtekening : 7 mei 2010
Ingekomen : 7 mei 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Reclamant geeft aan dat hij aan de locatie Hortensiastraat 7-9/Klokakker 1 naast de aanduiding "detailhandel" ook de aanduiding van "dienstverlening" op deze locatie wil hebben.

Reactie Raad:

Er wordt niet aan deze zienswijze tegemoet gekomen, omdat:

- 1) Bestemmingsplanmatig en juridisch is het wel mogelijk om twee aanduidingen op 1 locatie op te nemen omdat de huidige daadwerkelijke activiteiten op Klokakker 1 een slijterij (nu te huur) en Hortensiastraat 9 een kapperszaak met verkoop is, die vallen onder detailhandel. Er vindt geen dienstverlening plaats, zoals kantoor e.d.
- 2) Een verandering van aanduiding, van "detailhandel" in b.v. "dienstverlening" c.q. een andere minder conflicterende activiteit bestemmingsplanmatig altijd mogelijk is door de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan.
De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan komt de reclamant tegemoet aan zijn mogelijke toekomstige wensen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan biedt reclamant, door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om zijn wens tot uitvoering te brengen. De ingediende zienswijze is ongegrond.

Volgnummer : 11
Reclamant : 11
Dagtekening : 20 mei 2010
Ingekomen : 2 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Reclamant verzoekt om medewerking aan de realisatie van woning(en) op de locatie Van Overbeekstraat 2A, kadastraal bekend: gemeente Sint-Michielsgestel, sectie E, nummer 4255.

Reactie Raad:

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om het plan te wijzigingen door de aanduiding te verwijderen en de gronden te bestemmen voor "Wonen-1". Hieraan zijn wel een aantal randvoorwaarden aan verbonden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan biedt reclamant, door middel van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om zijn wens tot uitvoering te brengen. De ingediende zienswijze is ongegrond.



De volgende instanties zijn op 22 april, via mail verzocht om hun reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West":

- A. Waterschap "De Dommel";
- B. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant;
- C. Ministerie van VROM;
- van Koophandel;
- erfgoed.

De onderstaande reacties zijn ontvangen:

Volgnummer : 12
Instantie : Waterschap "De Dommel"
Dagtekening : 31 mei 2010
Ingekomen : 1 juni 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud zienswijze:

Het Waterschap verzoekt om de watergang ES49 volledig als water in het ontwerpbestemmingsplan mee te nemen.

Reactie Raad:

Het bestemmingsplan zal conform het verzoek van het Waterschap worden aangepast.

Conclusie:

De ingediende zienswijze is gegrond.

Volgnummer : 13
Instantie : Kamer van Koophandel
Dagtekening : 25 mei 2010
Ingekomen : 27 mei 2010
Wijze inbrengen : schriftelijk

Korte weergave inhoud ontvangen reactie:

De Kamer van Koophandel geeft aan dat zij geen redenen zien tot het inbrengen van zienswijzen.

Reactie Raad:

n.v.t.

Conclusie:

n.v.t.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Naast een aantal correctieve wijzigingen, die naar voren zijn gekomen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn er ook een aantal ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen.

3.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen:

- Voor de locatie Hortensiastraat wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan gehaald, het bebouwingsoppervlakte wordt aangepast naar 50% en de goot- en nokhoogte wordt 6 meter, conform de voorschriften uit het onderliggende bestemmingsplan "Theereheide 1998". Dit houdt in dat de nummering van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden gewijzigd zal worden.
- De gevraagde goothoogte van 6 meter voor de locatie Theerestraat 7-9-11 zal in de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel West", worden opgenomen.
- De watergang ES49 wordt volledig als bestemming "Water" in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit is de watergang die aan de noord/oost c.q. aan de noordelijke zijde van het voetbalveld SCI loopt.

3.2 Ambtshalve aanpassingen:

- Bij artikel 13.7.1 zal bij punt c de bijbehorende zin als volgt worden aangepast: minimaal 2 parkeerplaatsen per woning moeten er worden gerealiseerd.
- De zin behorende bij de eerste bepaling uit de aanlegvergunning, zoals die is opgenomen bij diverse bestemmingen wordt tekstueel, op de volgende wijze aangepast:
....."beeldbepalende boom" zodanige handelingen te verrichten binnen 6 meter van de boom, die de dood van of ernstige schade aan de boom kunnen veroorzaken.

4. Tot slot

Het bestemmingsplan zal, met de genoemde aanpassingen, door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende het termijn dat het ter inzage ligt, beroep worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening zienswijzen hebben ingebracht bij de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Tevens kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

