

Nota van Zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “De Ploeg II”

**Sint-Michielsgestel
10 november 2015**

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Ontvankelijkheid	3
1.3 Intrekking ingediende zienswijzen	3
2. Beantwoording ingebrachte reacties/zienswijzen	4
2.1 ingediende reacties c.q. zienswijzen	4
2.2 Ontvangen reacties Provincie en Waterschap.....	12
3. Aanpassingen bestemmingsplan	13
3.1 Ambtshalve aanpassingen.....	13
3.2 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen	13
4. Tot slot.....	14

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "De Ploeg II", heeft van 15 mei 2015 tot en met 26 juni 2015 ter inzage gelegen in het gemeentehuis aan het Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. De ter inzage legging is door burgemeester en wethouders op 13 mei 2015 gepubliceerd/ bekend gemaakt in het weekblad "De Brug" en de Staatscourant, waarbij een ieder is gewezen op de mogelijkheid een zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren te kunnen brengen binnen de termijn van ter inzage legging.

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "De Ploeg II" 9 reacties c.q. zienswijzen ontvangen. Dit betreft:

- a. Een viertal zienswijzen in de vorm van verzoeken van toekomstige bewoners.
- b. Een viertal zienswijzen van omwonenden.
- c. Eén zienswijze van een omwonende die geen bezwaar maakt.

In het navolgende hoofdstuk van deze Nota van Zienswijzen wordt een overzicht gegeven van alle indieners van een reactie c.q. zienswijze. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere indiener een nummer gekregen. Daarnaast is per reactie c.q. zienswijze telkens de naam van de reclamant(en) en de datum van binnenkomst weergegeven.

De ontvangen reacties c.q. zienswijzen zijn kort samengevat en van een reactie van het college voorzien. Zowel de reacties c.q. zienswijzen als ook onze reactie daarop zijn zakelijk weergegeven. Dit betekent uiteraard niet dat de onderdelen die niet expliciet in dit document zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Alle reacties zijn in het geheel beoordeeld en ondanks de samenvatting van de zienswijzen heeft de afweging in zijn volle omvang en zorgvuldigheid plaatsgevonden. Indien een reactie c.q. zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan is dit in de conclusie expliciet aangegeven. Het antwoord van het college van burgemeester en wethouders, is altijd gebaseerd op de volledige reactie c.q. zienswijze.

De volledige reacties c.q. zienswijzen zijn als bijlagen toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Ploeg II", is conform afspraken vooraf besproken met de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Tevens is het bestemmingsplan "De Ploeg II" in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan deze overleginstanties.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vooroverleg en indien van toepassing de ontvangen reacties van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

1.2 Ontvankelijkheid

Alle reacties c.q. zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn naar voren gebracht en als zodanig zijn de reacties c.q. zienswijzen ontvankelijk.

1.3 Intrekking ingediende zienswijzen

Op 10 oktober 2015 heeft de gemeente een mail (Verseonnummer, 617104) ontvangen waarin reclamant aangeeft hun zienswijze d.d. 25 juni 2015 in te trekken.

Op 2 november 2015 heeft de gemeente een brief (Verseonnummer, 620204) ontvangen waarin reclamant aangeeft hun zienswijze d.d. 26 juni 2015 in te trekken.

2. Beantwoording ingebrachte reacties/zienswijzen

Tijdens de periode van ter inzage legging zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "De Ploeg II" 9 reacties c.q. zienswijzen ontvangen. Dit betreft:

- a. Een viertal zienswijzen in de vorm van verzoeken van toekomstige bewoners.
- b. Een viertal zienswijzen van omwonenden.
- c. Eén zienswijze van een omwonende die geen bezwaar maakt.

De zienswijzen zullen in deze volgorde worden beantwoord.

2.1 ingediende reacties c.q. zienswijzen

Volgnummer : 1 (Verseonnummer 599642)

Ingekomen : 24 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. De afstand op kavel 1 en 2 van het bouwvlak tot de insteek van de nieuwe watergang te willen beperken van 5 meter naar 2 meter.
- b. Het aantal parkeerplaatsen op de eigen kavel voor kavel 1 en 2 terug te willen brengen van 2 naar 1.
- c. Voor kavel 2 de afstand van het bouwvlak tot de zijweg van 4 meter terug te brengen naar 3 meter.
- d. Het percentage bouwvlak ten opzichte van de kavelgrootte voor kavel 2 gelijk trekken aan die van kavel 1.
- e. De voorgevel van kavel 2 te situeren richting de watergang.
- f. Vraagt zich af of er vervolgonderzoek wordt gedaan gelet op de archeologische aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan.
- g. De ontsluiting van kavel 1 te oriënteren over de nieuwe watergang aan de Coudenborch en niet aan De Ploeg.
- h. Voor kavel 10 de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens aan te passen conform naar 4 meter in plaats van 5 meter conform de rest van het bestemmingsplan.
- i. De maximale bouwhoogte aan te passen van 11 meter naar 10 meter conform De Ploeg I.
- j. De diepte van het bouwvlak voor de kavels 3 tot en met 10 te verruimen naar 30 meter.
- k. Zij graag de mogelijkheid willen hebben om oranje/rode dakpannen te gebruiken.
- l. De wadi elders in het plan gesitueerd dient te worden om meer als buffer te dienen tussen de bestaande en nieuwe woningen.
- m. Een maximale bouwoppervlakte voor een woning in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.
- n. De richtlijn voor architectuur "sober, traditioneel of een moderne vertaling daarvan" beperkend te vinden voor de bouwmogelijkheden. De term sober dient te vervallen.
- o. Zij graag de mogelijkheid willen hebben om de woningen (wit/grijs) te stucen.
- p. Het kleurgebruik voor de gevels in het beeldkwaliteitsplan aan te passen naar: rood-bruin, wit, grijs tot antraciet.
- q. Het onduidelijk is wat er precies wordt verondersteld met de term "beekwoningen". De gebruikte referentiewoningen in het beeldkwaliteitsplan zijn niet eenduidig en een aantal daarvan zouden vervangen dienen te worden door meer hedendaagse woningen ("de moderne variant").

Reactie gemeente:

Ad a.

De woonbestemming ten behoeve van kavel 1 en 2 ligt enerzijds in het verlengde van De Ploeg en anderzijds is het de entree van De Ploeg II. Een verkleining van de afstand tot aan de watergang van 5 meter naar 3 meter is acceptabel, omdat het bouwvolume van kavel 1 voornamelijk gericht is op de straat De Ploeg(hoeksituatie). Daarnaast ontstaat er iets meer ruimte voor een grotere tuin waardoor de leefbaarheid voor kavel 1 en 2 en De Ploeg 15 beter gewaarborgd wordt.

Ad b.

Het gemeentelijke beleid gaat uit van 2 parkeerplaatsen per vrije sector woning. Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad c.

Juridisch is de plankaart leidend waarbij voor alle bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 4 meter is.

Dit is een omissie in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en zal worden aangepast naar 4 meter.

Ad d.

Het percentage bouwvlak ten opzichte van de kavelgrootte wordt bepaald door de positionering van de kavelgrens. Het bestemmingsplan duidt slechts bouwvlakken aan binnen de bestemming wonen en zegt niets over kavelgrenzen. De ontwikkelaar bepaalt de grenzen tussen de kavels.

Ad e.

Het bestemmingsplan laat de situering van de voorgevel richting de watergang toe. Dit is zo opgenomen in de regels en op de plankaart. Het beeldkwaliteitsplan zal hierop aangepast worden.

Ad f.

Vervolgonderzoek is uitgevoerd. Inmiddels is op basis van het onderzoek het gebied vrij gegeven voor verdere ontwikkeling. Deze onderzoeksresultaten zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan, en de archeologische dubbelbestemming komt te vervallen.

Ad g.

Uitgangspunt van de gebiedsvisie is om de Wambergische Beek te verleggen. Stedenbouwkundig is het uitgangspunt dat de Wambergische Beek zo zichtbaar (visueel) mogelijk in het openbare gebied ingepast moet worden. Dit houdt in dat de Wambergische Beek zo min mogelijk onderbroken moet worden. Alleen de noodzakelijke ontsluitingen zijn opgenomen en als zodanig worden de kavels 1 en 2 ontsloten aan respectievelijk De Ploeg en de zijweg aan de Coudenborch.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad h.

Dit is een omissie in de plankaart en zal daarom op de plankaart aangepast worden.

Ad i.

Dit betreft regulier beleid van de gemeente voor wat betreft bestemmingsplannen.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad j.

Stedenbouwkundig zijn dergelijke bouwvolumes niet wenselijk en passend, indien er sprake is van een straatbeeld met meerdere woningen. Alleen in solitaire situaties, afhankelijk van locatie en situering, zouden een dergelijke bouwvolume mogelijk kunnen zijn.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad k.

Het beeldkwaliteitsplan heeft als uitgangspunt dat de uitstraling sober en rustig moet zijn.

Dit uitgangspunt komt tot uiting door de keuze van een donkere kleur dakbedekking en/of riet en wat eenduidig gebruik van kleuren. In het straatbeeld geeft deze keuze enige mate van samenhang en rust tussen de op te richten bouwvolumes.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad l.

Vanuit beeldkwaliteit is er voor gekozen om de wadi te positioneren langs de openbare weg zodat deze visueel zoveel mogelijk in het zicht komt te liggen. De wadi is zo tevens goed bereikbaar voor onderhoud. Ten oosten van de wadi is in de toekomst nog een derde ontwikkeling voorzien, conform gebiedsvisie. Door de wadi op de voorziene locatie te realiseren kan de wadi een verbinding vormen met de nieuwe loop van de Wambergische Beek, zodat een noodoverstort vanuit de toekomstige ontwikkellocatie kan worden gerealiseerd.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad m.

De maximale oppervlakte per kavel is te bepalen op basis van de regels. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak opgericht dient te worden met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 4 meter bedraagt. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is in de regels opgenomen dat de gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan 65m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 250m² mag bedragen.

Deze regels zijn een afspiegeling van de regels zoals die in de gemeente Sint-Michielsgestel in reguliere bestemmingsplannen toepast. Een extra beperking is niet conform het beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad n.

In het Beeldkwaliteitsplan is er voor gekozen om aan te sluiten bij de "Beekwoningen" uit fase 1. In deze hoedanigheid is de term "sober" opgenomen. Het verwijderen van deze term heeft als zodanig dan ook geen enkele meerwaarde, omdat de architect en de commissie Welstand toch aansluiting moeten zoeken bij de bestaande situatie zoals die De Ploeg I kenmerkt.

Medewerking aan dit verzoek is niet mogelijk.

Ad o.

Zie beantwoording bij k.

Ad p.

Zie beantwoording bij k.

Ad q.

Zie beantwoording bij n. Binnen de term "Beekwoningen" is het ook mogelijk om meer hedendaagse woningen te realiseren. De bouwplannen zullen worden getoetst op aansluiting bij De Ploeg I. Ook binnen die fase, zijn hedendaagse woningen gerealiseerd. Een en ander is afhankelijk van de architectonische kwaliteit.

Conclusie:

Ten aanzien van de ingebrachte punten wordt punt a aangepast in de toelichting en de verbeelding. Punten c en e worden aangepast in de toelichting. Punt f wordt aangepast in de toelichting, de regels en de verbeelding. Punt h wordt op de verbeelding aangepast.

Volgnummer : 2 (Verseonnummer 598995)

Ingekomen : 22 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. De afstand op kavel 1 en 2 van het bouwvlak tot de insteek van de nieuwe watergang te willen beperken van 5 meter naar 2 meter.
- b. Voor kavel 2 de afstand van het bouwvlak tot de zijweg van 4 meter terug te brengen naar 3 meter.
- c. De voorgevel van kavel 2 te situeren richting de watergang.
- d. De afwikkeling als gevolg van de archeologische waarde die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet mag lijden tot kosten, vertraging voor de koper.
- e. Het aantal parkeerplaatsen op de eigen kavel, zijnde kavel 2, terug te willen brengen van 2 naar 1.
- f. Zij op de hoogte gehouden willen worden van zienswijzen die invloed hebben op kavel 2.

Reactie gemeente:

Ad a.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt a.

Ad b.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt c.

Ad c.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt e.

Ad d.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt f.

Ad e.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt b.

Ad f.

Alle reclamanten zullen door middel van een brief met de nota van zienswijzen en het raadsbesluit in kennis worden gesteld.

Daarnaast zal een ieder op de gebruikelijke wijze, via De Brug en Staatscourant, op de hoogte worden gehouden.

Conclusie:

Ten aanzien van de ingebrachte punten worden punt a en d in de toelichting, de regels en de verbeelding aangepast. Punten b en c worden aangepast in de toelichting op het plan.

Volgnummer : 3 (Verseonnummer 599982)

Ingekomen : 25 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Op 10 oktober 2015 heeft de gemeente een mail (Verseonnummer, 617104) ontvangen waarin reclamant aangeeft hun zienswijze d.d. 25 juni 2015 in te trekken.

Volgnummer : 4 (Verseonnummer 599791)

Ingekomen : 25 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. Voor kavel 10 de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens aan te passen conform naar 4 meter in plaats van 5 meter conform de rest van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Ad a.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt h.

Conclusie:

Ten aanzien van het ingebrachte punt zal er een wijziging worden doorgevoerd op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan.

Volgnummer : 5 (Verseonnummer 599860(Fax)/600015(Brief))

Ingekomen : 26 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Op 2 november 2015 heeft de gemeente een brief (Verseonnummer, 620204) ontvangen waarin reclamant aangeeft hun zienswijze d.d. 26 juni 2015 in te trekken.

Volgnummer : 6 (Verseonnummer 599980)

Ingekomen : 25 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. Bouwregels De Ploeg II moeten gelijk zijn aan die van De Ploeg I: nokrichting, afstand hoofdgebouw tot erfgrans, bouwhoogte en andere bouwregels.
- b. Woningen mogen tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd en er is meer vrijheid over met name de steenkeuze. Dit is in afwijking met De Ploeg I en komt een rustig straatbeeld niet ten goede.
- c. Reclamant vraagt wat de maximale bebouwingsmogelijkheden zijn inclusief aan- en bijgebouwen.
- d. Reclamant geeft aan dat voor de Ploeg I is opgenomen dat het wenselijk is om de lange gevels van beekwoningen haaks op de ontsluitingsweg te plaatsen, zodat er geen gesloten wand ontstaat. Reclamant vraagt zich af waarom dit niet is opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

- e. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan geen kavelindeling is weergegeven.
- f. De grootste kavel, zijnde kavel 3, verplaatsen naar de hoek Belverenlaan en Coudevoort zodat er sprake is van meer ruimte.
- g. De 4 kavels gelegen aan de kavels aan de Belverenlaan gelijkmatig verdelen zodat er meer ruimte ontstaat.
- h. Voor de bewoners aan de Belverenlaan moet de mogelijkheid geboden worden om de achterliggende gronden te kopen onder dezelfde voorwaarde als die bij de Coudevoort.
- i. Reclamant zet vraagtekens bij de procedure omdat er al kavels zijn verkocht voor vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af of wensen van kopers bepalend kunnen zijn voor het bestemmingsplan, wat geen gelijke kansen en behandeling biedt voor alle inwoners van de gemeente Sint-Michielsgestel en andere belanghebbende.
- j. De sloot tussen Belverenlaan 12, 14 en Coudevoort 3 doortrekken waardoor de wadi verkleind kan worden. Hierdoor wordt het zicht tussen de nieuwe kavels/woningen ruimer.
- k. De waterberging in de wadi moet worden afgestemd op De Ploeg II en niet op eventuele toekomstige planvorming. Hierdoor kan de wadi kleiner worden en kunnen de 4 kavels die ten noorden daarvan liggen breder verdeeld worden.
- l. Bij de plannen van De Ploeg I is aangegeven dat de Belverenlaan doorgetrokken zal worden naar De Ploeg en van het doortrekken van de weg langs de wadi naar de Belverenlaan was geen sprake. Reclamant vraagt zich af of dit te maken heeft met een wijziging van het bestemmingsplan in 2012. Deze weg kan te komen vervallen zodat deze ruimte gebruikt kan worden voor de wadi/kavels. Hierdoor ontstaan meer ruimte om de kavels achter de Belverenlaan gelijkmatig te verdelen.
- m. Verplaatsing van de wadi of verkleining met andere indeling om zodoende de vrije zichtruimte te vergroten.
- n. De wijzigingsbevoegdheid (regel 6.5) geeft geen duidelijkheid over wat er nu te verwachten is. Reclamant is van mening dat deze regel dient te vervallen.

Reactie gemeente:

Ad a.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt i.

Ad b.

Het betreft grote, zeer diepe bouw kavels waarbij als uitgangspunt is gehanteerd een zo kwalitatief hoogwaardig mogelijke stedenbouwkundige invulling. Binnen de in het beeldkwaliteitsplan genoemde sober, traditioneel inbreng, biedt dit de mogelijkheid om binnen een beperkte context architectonische variaties en onderscheidt toe te staan.

De voor deze woningen gelegen 7 meter brede Wambergsche Beek geeft de visuele rust, samenhang en continuïteit zoals opgenomen is in het Beeldkwaliteitsplan.

Ad c.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt m.

Ad d.

Reclamant verwijst hierbij naar de woning aan Belverenlaan 14.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen grote Ruimte voor Ruimte kavels waar een ontsluitingsweg haaks op staat zoals bij Belverenlaan 14.

Kavel 1 is de enige kavel waar dit van toepassing zou kunnen zijn, echter dit betreft een kleine kavel en is naast de ontsluiting naar de straat De Ploeg ook visueel mede gericht op de straat De Ploeg. We moeten concluderen dat beide situaties niet vergelijkbaar zijn. Daarnaast is bewust gekozen voor wat meer ontwerp vrijheid in het huidige plan, door de nokrichting vrij te laten.

Ad e, f en g.

Om de mogelijkheid te creëren voor de ontwikkelaar om flexibel in te kunnen spelen op wensen uit de markt, is ervoor gekozen om een bouwvlakstrook voor alle naastgelegen kavels te hanteren. Deze systematiek maakt dat er geen tussenliggende perceelsgrenzen in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd. De noodzaak voor deze systematiek komt voort uit de wens/eis om met het bestemmingsplan voldoende flexibel te kunnen inspelen op de grillen uit de markt. Daarmee wordt de locatie van tussenliggende perceelsgrenzen dus een aangelegenheid van de ontwikkelaar en niet van de gemeente.

Ad h en i

De verkoop van gronden binnen de ontwikkeling zijn verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, en daarmee een privaatrechtelijke aangelegenheid. Dat betekent dat de procesgang die de ontwikkelaar bij de verkoop heeft gehanteerd, geen onderdeel uitmaakt van de afwegingen die de gemeente maakt in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Ad j.

Uitgangspunt van de gebiedsvisie is om de Wambergse Beek te verleggen.

De reden hiervan is dat de gemeente water in openbaar gebied wil situeren. Naast stedenbouwkundige aspecten, zoals visuele aspecten met als doel zichtbaar water centraal in de wijk, is ook het doel om de waterdoorvoer vanuit de bovenstroomse gebieden in pieksituaties beter te kunnen garanderen. Daarbij is het nieuwe profiel van de Wambergse Beek met name gebaseerd op de optimalisatie van beheer en onderhoud.

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel heeft op basis van de bovenstaande redenen de Gebiedsvisie vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad besloten om Wambergse Beek te verleggen en als zodanig is het laten liggen van een waterloop niet van toepassing.

Ad k.

De dimensionering van de wadi is conform het beleid van de gemeente gedimensioneerd. De wadi voorziet daarmee alleen in de opvang en verwerking van hemelwater voor het huidige plan, De Ploeg fase 2. Er is geen sprake van dat er overcapaciteit in de wadi zit ten behoeve van een toekomstige ontwikkeling in de buurt. Wel is rekening gehouden met een eventuele toekomstige ontwikkeling bij de situering van de wadi. Als de toekomstige ontwikkeling door zou gaan, kan de wadi een verbinding vormen met de nieuwe loop van de Wambergse Beek, zodat een noodoverstort vanuit de toekomstige ontwikkellocatie kan worden gerealiseerd.

Waterschap Aa en Maas heeft de plannen ook uitgebreid gecontroleerd, en is akkoord met de opzet van het watersysteem, zoals dit in het huidige plan is verwerkt.

Ad l en m.

Zie zienswijze 1, beantwoording punt l.

In 2012 is er geen wijziging van het bestemmingsplan geweest. In 2012 zijn voor de ontwikkeling van De Ploeg II afspraken gemaakt tussen provincie, Ruimte voor Ruimte CV en gemeente. Op dat moment was het duidelijk dat als gevolg van de omlegging van de Wambergse Beek er een (water)verbinding gevormd moest worden met de toekomstige ontwikkellocatie De Ploeg III. Deze verbinding dient vanaf het openbaargebied bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. De betreffende weg is hier de invulling van.

Ad n.

Omdat onwaarschijnlijk is dat er nog woningen zullen worden toegevoegd, en om meer rechtszekerheid voor omwonenden te creëren, zal de wijzigingsbevoegdheid vervallen.

Conclusie:

Ten aanzien van de ingebrachte punten wordt punt n aangepast in de regels.

Volgnummer : 7 (Verseonnummer 599518)

Ingekomen : 24 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. In het beeldkwaliteitsplan staat de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen 6 meter bedraagt terwijl in de regels 6,5 meter is opgenomen. Dit dient in overeenstemming gebracht te worden met het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt.
- b. In de toelichting bij het bestemmingsplan is bij artikel 6 (Wonen) vermeld dat bijgebouwen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak of een ter plaatse van een bouwaanduiding. Reclamant vreest dat deze zinsnede niet volstaat om te voorkomen dat een bijgebouw zal worden opgericht op korte afstand van de perceelsgrens. Reclamant bepleit dan ook dat in het bestemmingsplan wordt vermeld dat bijgebouwen op ten minste drie meter van de perceelsgrens worden opgericht, zodat wordt voorkomen dat - al dan niet met toepassing van de vrijstellingsbepalingen in het Besluit Omgevingsrecht - bijgebouwen worden opgericht nabij de perceelsgrens.
- c. In het bestemmingsplan wordt veel ruimte gegeven aan het plaatsen van bijgebouwen, hetgeen mogelijk ook de 'zachte overgang naar het aangrenzende landschap en behoud van vrije zichtlijnen' zal aantasten. Op dit punt pleit reclamant voor een aanvullende toelichting in het bestemmingsplan voor het behoud van het open karakter.
- d. Bezwaar tegen verdichting door het feit dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (artikel 6.5) om een extra woning op te richten.

Reactie gemeente:

Ad a.

Het klopt dat er een verschil is tussen de opgenomen maximale bouwhoogte voor bijgebouwen in het beeldkwaliteitsplan en de regels. Dit is echter verkeerd opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, en niet in de regels, zoals reclamant betoogt. De passage in het beeldkwaliteitsplan zal, aangepast worden naar 6,5 meter. Hiermee wordt dan aangesloten bij de vaste maat die overal in de gemeente wordt gevolgd ten aanzien van de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen.

Ad b en c.

Conform gemeentelijk beleid en de regels kunnen bijgebouwen opgericht worden binnen de bestemming wonen. In het huidige plan wordt ervoor gekozen om het reguliere beleid te volgen. Opgemerkt dient te worden dat, zoals reclamant zelf ook al aanhaalt, het besluit Omgevingsrecht landelijk vergunningsvrije bouwmogelijkheden toestaat op de plaatsen die reclamant wil uitsluiten voor bebouwing.

Ad d.

Zie zienswijze 6, beantwoording onderdeel n.

Conclusie:

Ten aanzien van de ingebrachte punten wordt punt a aangepast in de toelichting en punt d in de regels.

Volgnummer : 8 (Verseonnummer 600257)

Ingekomen : 26 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. Bezwaar tegen verdichting door het feit dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (artikel 6.5) om een extra woning op te richten.
- b. In het beeldkwaliteitsplan staat de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen 6 meter bedraagt terwijl in de regels 6,5 meter is opgenomen. Dit dient in overeenstemming gebracht te worden met het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt.
- c. In het bestemmingsplan wordt veel ruimte gegeven aan het plaatsen van bijgebouwen, hetgeen mogelijk ook de 'zachte overgang naar het aangrenzende landschap en behoud van vrije zichtlijnen' zal aantasten. Op dit punt pleit reclamant voor een aanvullende toelichting in het bestemmingsplan voor het behoud van het open karakter.

Reactie gemeente:

Ad a.

Zie zienswijze 6, beantwoording onderdeel n.

Ad b.

Zie zienswijze 7, beantwoording onderdeel a.

Ad c.

Zie zienswijze 7, beantwoording onderdeel b en c.

Conclusie:

Ten aanzien van de ingebrachte punten wordt punt a aangepast in de regels en punt b in de toelichting.

Volgnummer : 9 (Verseonnummer 599792)

Ingekomen : 25 juni 2015

Wijze van indienen: schriftelijk

Korte weergave inhoud reacties c.q. zienswijzen:

(Een aantal opmerkingen of punten kunnen zijn samengevoegd in de samenvatting, omdat hetzelfde onderwerp betreft).

Reclamant geeft aan dat:

- a. Geen bezwaar tegen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan het recht om bezwaar te maken te behouden wanneer het plan wordt aangepast.

Reactie gemeente:

Alle reclamanten zullen door middel van een brief met de nota van zienswijzen en het raadsbesluit in kennis worden gesteld.

Daarnaast zal een ieder op de gebruikelijke wijze, via De Brug en Staatscourant, op de hoogte worden gehouden.

Conclusie:

N.v.t.

2.2 Ontvangen reacties Provincie en Waterschap

De volgende instanties zijn door middel van een kennisgeving op 18 mei 2015, verzocht om hun reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan “De Ploeg II”:

- A. Waterschap “Aa en Maas”;
- B. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Provincie Noord-Brabant.

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft er overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas en is de kennisgeving van de publicatie van het bestemmingsplan “De Ploeg II” via elektronische weg toegezonden.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente geen reactie van de provincie ontvangen.

Met het waterschap Aa en Maas is de watertoets besproken voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens deze overleggen hebben beide instanties aangegeven geen zienswijzen te zullen indienen, omdat het bestemmingsplan “De Ploeg II” voldoet aan het beleid van de Provincie en aan het beleid van het Waterschap.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft een aantal ambtelijke en correctieve aanpassingen op de verbeelding (plankaart), regels, toelichting en het beeldkwaliteitsplan.

3.1 Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden in het bestemmingsplan opgenomen:

Verbeelding

- In de plankaart wordt de voorgevelrooijlijn van het bouwvlak dat gelegen is naast de wadi ook langs de wadi doorgetrokken, zoals ook in het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen.
- Aan de zijde van de Wambergse Beek waar de woningen worden gerealiseerd dient, conform de Keur, één meter vrij van obstakels te worden gehouden. De plankaart dient hierop te worden aangepast.

Regels

- In artikel 6.2.1b staat dat bouwwerken buiten het bouwvlak, voor zover gelegen op ten minste 1 meter afstand van de in artikel 5 Water bedoelde gronden, mag worden gebouwd. De afstandsbepaling ten opzichte van de in artikel 5 Water bedoelde gronden moet worden uitgebreid met artikel 3 Groen.

Toelichting

- Vanuit de Wet Geluidshinder is het verplicht om een woningbouwontwikkeling te toetsen op onacceptabele geluidshinder vanwege verkeerslawaaï en industrielawaai. Voor deze toets zijn grenswaarden geformuleerd, waar de geluidshinder beneden moet blijven, om van een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen spreken. Voor zowel verkeerslawaaï als industrielawaai is uit onderzoek gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke normen. Er hoeft dan ook geen hogere grenswaarde te worden toegekend aan deze woningen. Dit was abusievelijk in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en zal worden gecorrigeerd.

3.2 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen

De volgende correctieve aanpassingen worden in het bestemmingsplan opgenomen:

Verbeelding

- In de plankaart wordt voor kavel 10 de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast naar 4 meter in plaats van 5 meter conform de regels van het bestemmingsplan.

Regels

- De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen onder artikel 6.5 komt te vervallen.

Toelichting

- De plankaart is leidend waarbij voor alle bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 4 meter is. Dit is een ommissie de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en deze zal worden aangepast.
- De oriëntatie van de woningen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan correspondeert niet met de verbeelding. Het beeldkwaliteitsplan zal hierop aangepast worden.
- Er is een verschil tussen de opgenomen maximale bouwhoogte voor bijgebouwen in het beeldkwaliteitsplan en de regels. Dit is een ommissie in het beeldkwaliteitsplan en zal, conform regulier beleid, aangepast worden naar 6,5 meter.

Verbeelding en toelichting

- Afstand van het bouwvlak waarin 2 woningen zijn geprojecteerd (kavel 1 en 2) tot aan de watergang zal worden aangepast van 5 meter naar 3 meter.

Verbeelding, regels en toelichting

- Archeologisch vervolgonderzoek is uitgevoerd. Inmiddels is op basis van het onderzoek het gebied vrij gegeven voor verdere ontwikkeling. Deze onderzoeksresultaten zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan, en de archeologische dubbelbestemming komt te vervallen.

4. Tot slot

Het bestemmingsplan wordt, met de genoemde bestemmingsplanmatige technische aanpassingen, aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende de inzage termijn, 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.