

Nota procedure en zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Dreefhoef 46 Gemonde”

**Sint-Michielsgestel
7 oktober 2021**

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording zienswijzen
3. Aanpassingen bestemmingsplan (geen)
 - a. Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen (geen)
 - b. Ambtshalve aanpassingen (geen)

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Dreef 46 Gemonde" heeft vanaf vrijdag 14 mei 2021 tot en met donderdag 24 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken op dit ontwerpbestemmingsplan. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De provincie en het Waterschap hebben aangegeven in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen. In deze nota is de ontvangen zienswijze weergegeven en van een reactie van het college voorzien. De zienswijze is samengevat, maar geeft een integrale weergave hiervan.

2. Beantwoording ontvangen zienswijze

1.				Gemonde	Ontv. datum	14 juni 2021
----	--	--	--	---------	-------------	--------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 14 juni 2021 een zienswijze ontvangen.

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ontvangen en als zodanig is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- Indiener vindt de situering van het bouwvlak op slechts 3 meter van de perceelsgrens niet gelukkig en niet logisch;
- Momenteel staat het geldende bestemmingsplan terplekke slechts bijbehorende bouwwerken met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter toe. Het is goed mogelijk om met deze hoogtes een woning van één woonlaag met kap te bouwen. In het ontwerpbestemmingsplan worden de hoogtes echter gemaximaliseerd op 4,5 (goothoogte) en 9 meter (nokhoogte);
- De huidige ontsluiting van het perceel ligt aan de andere kant van het perceel. Deze ontsluiting zou ook gebruikt kunnen worden om het perceel met woning in de toekomst te ontsluiten;
- De punten a, b en c hebben negatieve gevolgen voor indiener. De privacy en daarmee het woongenot wordt hierdoor aangetast. Tevens wordt het dorpsaanzicht aangetast.

Reactie gemeente:

ad a en c.

Wij vinden het logisch en gewenst dat de op te richten woning aan de doorgaande straat terplekke, de Dreefhoef, wordt gesitueerd. Bovendien is hier de riolering gelegen. Het bouwvlak is hierbij zo (terug)gelegd dat deze niet voorbij de doorgetrokken zijkant van de bestaande woning/bouwvlak Twijnmeer 24 steekt. Hierdoor komt de woning 12 meter terug te liggen van de Dreefhoef. Het bestaande en bestemde bijgebouw zal blijven staan. Het bouwvlak van de beoogde nieuwe woning is hier strak tegenaan gelegd om nog zoveel mogelijk afstand tot de achterste perceelsgrens van indiener te hebben. Deze afstand van 3 meter achten wij acceptabel.

Ad b.

Met de maximaal toegestane goothoogte van 4,5 meter kunnen geen twee volledige lagen voorzien van verticale gevels worden opgericht. De toegestane maximale goot- en nokhoogte (9 meter) sluiten aan bij de maximaal toegestane goot- en nokhoogte van de naastgelegen woning Dreefhoef 44 (ook maximaal 4,5 en 9m ingevolge het geldende bestemmingsplan) en de recht tegenover gelegen woningen aan de Rijf (maximale goothoogte 4,5 en maximale nokhoogte 11 m ingevolge het geldende

bestemmingsplan). Op deze woningen zal de nieuwe woning geïoriënteerd zijn. Initiatiefnemer streeft overigens naar realisatie van een introverte woning.

Ad c.
Zie a.

Ad d.
Het betreft een inbreiding in de bebouwde kom. Wel een bijzondere, omdat er sprake is van een bestaand/bestemd bijgebouw zonder woning. Aan inbreiding is inherent het oprichten van bouwmassa (hoofdgebouw) en bijbehorend gebruik, hetgeen invloed kan hebben op privacy en woongenot van aangrenzende percelen. Hiertoe is het planschadehoofdstuk opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.
Zoals onder punt b aangegeven is de nieuwe woning geïoriënteerd aan de Dreefhoef en de Rijf en past deze hierbij.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Er zullen geen aanpassingen aan het bestemmingsplan worden verricht.

3.1 Correctieve aanpassing n.a.v. de ingebrachte zienswijze

Geen.

3.2 Ambtshalve aanpassing

Geen.

Deze "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde" is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt (als bijlage) onderdeel uit van het raads-voorstel/besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde d.d. 7 oktober 2021.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 7 oktober 2021,
de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.