

Registratienr.: 1270248

Aanhef

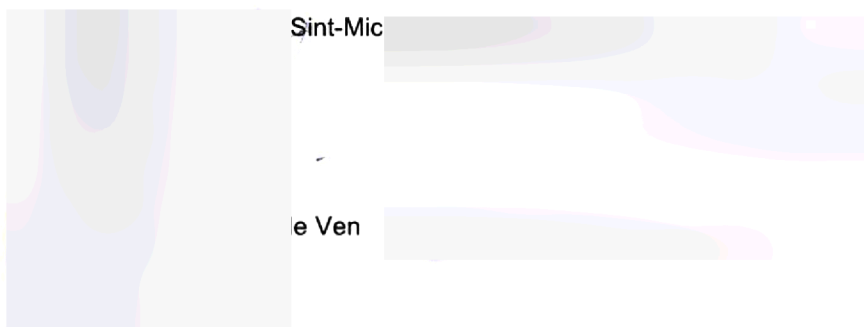
De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021;

Besluit

1. De "Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde" vast te stellen;
2. Conform deze Nota, het bestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde, NL.IMRO.0845.BP2021Dreefhoef46-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 7 oktober 2021;



Registratienr.: 1270248

Portefeuillehouder: 

Steller: 

Onderwerp

1270248 - Vaststelling bestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De "Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde" vast te stellen;
2. Conform deze Nota, het bestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde, NL.IMRO.0845.BP2021Dreefhoef46-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op de ruime gronden Dreefhoef "46" Gemonde (naast nr. 44) staat van oudsher al een bijgebouw (zonder woning). De gronden hebben reeds (grotendeels) de geldende bestemming "Wonen". Het ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde voorziet in een bouwvlak voor een woning terplekke.

Het ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde heeft vanaf vrijdag 14 mei 2021 tot en met donderdag 24 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

De griffie heeft u hierover per mail geïnformeerd.

Er is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De behandeling van deze zienswijze is opgenomen in de "Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde".

Beoogd resultaat

Het kunnen bouwen van een woning op de gronden Dreefhoef "46" Gemonde.

Argumenten

- 1.1 Zie "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde" (geanonimiseerde versie).

De behandeling van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling.

Registratienr.: 1270248

Portefeuillehouder: 

Steller: 

2.1 *De percelen hebben al grotendeels de bestemming "Wonen".*

Op de ruime gronden Dreefhoef "46" Gemonde (naast nr. 44) staat van oudsher al een bijgebouw (zonder woning dus). Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak voor een woning. Deze woning is voor de eigenaren/initiatiefnemers zelf.

2.2 *De bouw van een nieuwe woning zorgt voor nieuwe bewoners in de oude woning.*

De eigenaren/initiatiefnemers wonen zelf in Gemonde. We voegen een woning toe en een andere komt vrij voor nieuwe bewoners.

Kanttekeningen

1.1 *Het plan leidt tot verdichting van bebouwing.*

Er is sprake van inbreiding, die echter ook als duurzaam ruimtegebruik gezien kan worden. De nieuwe woning voorziet in een aanwezige woonbehoefte en er komt een andere woning vrij voor nieuwe bewoners.

Financiën

Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde. Hiertoe zijn met de initiatiefnemers de anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. De initiatiefnemers betalen de bestemmingsplanprocedure, de bijdrage groen- en cultuurfonds en dragen alle kosten voor de realisatie van de beoogde woning. Ook wordt mogelijk toekomstige planschade afgewenteld op de initiatiefnemers. Omdat alles in de anterieure exploitatieovereenkomst is vastgelegd, is geen apart exploitatieplan nodig.

Uitvoering

Na uw besluit informeren wij de indiener van de zienswijzen en volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Er staat dan zes weken beroep open bij de Raad van State. Mocht er geen beroep worden ingediend, dan is het bestemmingsplan na afloop van deze termijn in werking en onherroepelijk. De eigenaren/initiatiefnemers kunnen dan de aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke weg via de Brug en het digitale Gemeentebblad. Ook zetten we het bestemmingsplan online op ruimtelijkeplannen.nl. We informeren de indiener van de zienswijzen en de eigenaren/initiatiefnemers. Ten slotte zullen we de pers op de hoogte brengen.

Lokale gevolgen voorstellen GR-en

Dit is geen voorstel dat betrekking heeft op een gemeenschappelijke regeling.

Registratienr.: 1270248

Portefeuillehouder: [redacted]

Steller: [redacted]

Sint-Michielsgestel, 20 juli 2021

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel
de secretaris,

[redacted]
Mook

Bijlagen

1. Nota procedure en zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde (geanonimiseerde versie);
2. Toelichting en Regels ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde;
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde;
4. Inrichtingsschets, bijlage 1 ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde;
5. Stikstofdepositie onderzoek, bijlage 2 ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde.

Ter inzage

1. De ingediende zienswijze (vertrouwelijk, voor raadsleden);
2. Ontwerpbestemmingsplan Dreefhoef 46 Gemonde, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, onder ID-nummer = NL.IMRO.0845.BP2021Dreefhoef46-ON01

Contactpersoon

[redacted], medewerker RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling, [redacted]

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.