

Nota van Zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Duifhuisstraat 2 Sint-Michielsgestel”

**Sint-Michielsgestel
Juli 2021**

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Beantwoording ontvangen zienswijzen	4
3. Aanpassingen bestemmingsplan	17
4.1 Correctieve aanpassingen n.a.v. de ingebrachte zienswijzen	17
4.2 Ambtshalve aanpassingen	17
Bijlagen:.....	18

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Duifhuisstraat 2 Sint-Michielsgestel" heeft vanaf vrijdag 9 april 2021 tot en met donderdag 20 mei 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 Aa en Maas.

Beide partijen hebben aangegeven geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie van het college voorzien. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, maar geven een integrale weergave hiervan (zie ook opmerking laatste pagina). In paragraaf vier van deze nota zijn alle eventuele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. Beantwoording ontvangen zienswijzen

1.				Sint-Michiels gestel	Ontv. datum	18 mei 2021
----	--	--	--	----------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 19 mei 2021 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het opnemen van een bouwmogelijkheid tot het realiseren van 4 geschakelde woningen. Indiener geeft aan dat de ontwikkeling onlosmakelijk verbonden is aan de andere ontwikkelingen in het gebied en dat de plantoelichting van Wintraecken hierin niet consequent is.
- b. Er is voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan een intensieve omgevingsdialoog gevoerd door initiatiefnemer en omwonenden. Resultaat hiervan is een plan waar naar de balans is gezocht tussen de verschillende belangen. Indiener geeft aan dat de balans er is voor het deel aan de Ruwenbergstraat, echter de bouwmasa/volume in de Duifhuisstraat niet in lijn is met het unieke en open karakter van de buurt.
- c. Indiener geeft aan dat er volgens de beheersverordening sprake moet zijn van een overgang naar het landschap door de opbouw en, naar de randen, geleidelijk afnemende bebouwingsintensiteit. Indiener stelt dat het lijkt alsof het bouwblok met de 4 rijwoningen er tussen is geperst.
- d. Indiener geeft aan dat daar onderhavige locatie niet is opgenomen als inbreidingslocatie in de structuurvisie, de ontwikkeling daarom in strijd met deze structuurvisie is.
- e. Indiener geeft aan dat de locatie in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied en hiermee met deze ontwikkeling onvoldoende rekening is gehouden.
- f. Indiener geeft aan dat er voor de locatie volgens toelichting van Wintraecken onjuist wordt gesteld dat deze een bouwvlak bezit.
- g. Indiener vraagt om voor de gronden ten behoeve van het toekomstig parkeerterrein de bestemming verkeer op te nemen, om zo de mogelijkheid tot het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken uit te sluiten.
- h. Indiener merkt op dat er in de akoestische onderbouwing van de plantoelichting het toekomstige parkeerterrein niet is beschouwd en zo onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt wat het effect van de toekomstige parkeerplaats op de leefomgeving is.
- i. Indiener geeft aan dat mogelijke lichthinder niet is meegenomen in de beschouwing.
- j. Indiener geeft aan dat de aanleg en de waterberging van de infiltratiekragen niet is geborgd in de plantoelichting in relatie tot mogelijke wateroverlast van de belendende percelen als gevolg van significante hoogteverschillen in het maaiveld.

Reactie gemeente:

Ad a.

Het totaalplan bestaat uit onderdelen welke op elkaar zijn afgestemd, echter zijn allen los en onafhankelijk van elkaar te realiseren.

Zienswijze kan dan dus ook slechts betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan wat ter inzage ligt. Onderhavig planvoornemen betreft concreet de oprichting van vier rijwoningen op het huidige parkeerterrein van Café 't Smidje en de aanleg van een nieuw parkeerterrein achter de geschakelde rijwoningen c.q. ten zuiden/achter het huidige parkeerterrein. Café 't Smidje aan de Ruwenbergstraat 52 wordt verbouwd en geschikt gemaakt voor vier nieuwe / extra appartementen. Hiervoor wordt een separate vergunningprocedure doorlopen.

Ad b.

Er is inderdaad sprake van een overgang naar het landschap. Deze wordt of dient te worden verkregen door de opbouw en naar de randen geleidelijk afnemende bebouwingsintensiteit. Juist door deze ontwikkeling wordt de rand afgerond en een gat in de straatwand van de Duifhuisstraat opgevuld. De bebouwingsintensiteit is beperkt door toepassing van lage goot- en bouwhoogten, waardoor de hoogte van de bouwmasa afneemt naar de rand toe als overgang naar het landschap.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De rijwoningen zorgen voor een mooie/rustige straatwand waarmee het huidige parkeerterrein van het horecapand wordt verplaatst naar achteren. Het parkeerterrein wordt hiermee aan het straatbeeld onttrokken.

Welstand acht de voorgestelde woningen passend bij de maat en schaal van de omgeving, waarmee een evenwichtig en samenhangend beeld ontstaat. Centraal staat het behoud van het karakteristieke pand terplekke (Shooters, voorheen 't Smidje genoemd). Het pand ligt precies op de hoek Ruwenbergstraat/Duifhuisstraat en krijgt aan weerszijden passende/aanvullende bebouwing/woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een rijtje van vier woningen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Door indieners wordt er tevens aan voorbij gegaan dat er conform de vigerende beheersverordening en de overige regels van vergunningsvrij bouwen een significant aantal BVO extra gerealiseerd kan worden ten opzichte van het bestaande. De aangehaalde 'Open Space Index', waarvan de berekening overigens ontbreekt en de relevantie met betrekking tot deze procedure niet bestaat, gaat uit van de onjuiste uitgangspunten.

Ad c.

Zie beantwoording bij punt b, bij deze zienswijze.

Ad d.

Zie beantwoording bij punt b, bij deze zienswijze.

Met het leeg komen staan van het Horecapand 't Smidje en het naastgelegen bijbehorende parkeerterrein is onderhavige inbreidingslocatie na de Structuurvisie 2011 ontstaan.

Aan de vier goedkope grondgebonden rijwoningen is grote behoefte. Starters op de koopmarkt worden bediend.

De (oude) woningbouwprognose per gemeente is niet meer (geheel) leidend. Gezien de achterstanden in de regionale woningbouwopgave, is voor goede plannen binnen de regio altijd ruimte. Hiertoe zijn dan ook in september 2019 nieuwe regionale VHV-afspraken gemaakt: Pilot regionale afstemming woningbouwplannen. Daarin wordt regionaal ruim baan gegeven aan inbreiding, herstructurering en transformatieplannen. Deze plannen liggen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals dat is aangegeven in de provinciale Interim Omgevingsverordening. Daarbij gaan inbreidings-, herstructurerings- en transformatieplannen in principe voor uitbreidingsplannen.

Het project wordt opgenomen in de Uitvoeringsnota Woningbouw 2021 en wordt gedeeld in het RRO Wonen Noordoost Brabant West.

Ad e.

Het plan gebied ligt niet in het, conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ad f.

Er wordt gerefereerd aan het bestaande perceel, inclusief bestaande bestemmingsplanverbeelding en -regels.

Zie verder voor het concrete antwoord onderzijde blz. 7. van de toelichting:

'Afwijking bestaande planregeling

Ter plaatse van het plangebied c.q. de bestemming 'Woondoeleinden 2' geldt dat er geen nieuwe wooneenheden mogen worden toegevoegd. Ter plaatse van de voorziene rijwoningen is een nieuw bouwvlak noodzakelijk waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden.'

Ad g.

Zie voor het concrete antwoord onderzijde blz. 7. van de toelichting:

'Ook dient een passende planologisch-juridische regeling te worden getroffen voor het beoogde parkeerterrein. Ter plaatse vigeert thans namelijk de bestemming 'Tuin' waarbinnen geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan.'

Met het opnemen van de bestemming Verkeer wordt niet per definitie het realiseren van vergunningvrije bouwwerken voorkomen.

Het concreet bestemmen met bestemming 'Verkeer' lijkt ons dan ook juist in het nadeel van indieners. De huidige aanduiding als 'parkeerterrein' volstaat dan ook. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat binnen de aanduiding 'parkeerterrein' niet mag worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen.

Ad h.

In de bestaande situatie bevindt zich reeds een parkeerterrein met parkeerplaatsen ten behoeve van het café en bovenwoning.

De parkeerplaatsen welke door de bezoekers van de horecafunctie worden gebruikt, kunnen en worden veelal gebruikt op de momenten dat de omliggende woonfuncties daar hinder van zouden kunnen ondervinden. Juist door de sanering van de horecafunctie en herontwikkeling naar de woonfunctie zal de situatie verbeteren. Bovendien wordt de parkeergelegenheid verder naar achteren en daarmee verder weg van de woning van indieners aangelegd. Ontwikkelaar heeft nader onderzoek gedaan naar de piekgeluiden van het parkeren, dit rapport is bijgevoegd als bijlage.

Ad i.

In de bestaande situatie bevindt zich reeds een parkeerterrein met parkeerplaatsen ten behoeve van het café en bovenwoning.

De parkeerplaatsen welke door de bezoekers van de horecafunctie worden gebruikt, kunnen en worden veelal gebruikt op de momenten dat de omliggende woonfuncties daar hinder van zouden kunnen ondervinden. Juist door de sanering van de horecafunctie en herontwikkeling naar de woonfunctie zal de situatie verbeteren. Gelet op waar indieners wonen is het verder zeer onwaarschijnlijk dat indieners lichthinder ondervinden van ontsluitende auto's.

Ad j.

Ten behoeve van onderliggend bouwplan is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 4 bestemmingsplantoelichting). Juist door het op eigen perceel infiltreren zal de verdroging van het perceel worden tegengegaan met alle positieve effecten voor de het perceel zelf en de omliggende percelen. Borging wordt gerealiseerd doordat dit een voorwaarde is voor verlenen van omgevingsvergunning, benodigd voor realisatie van de nieuwbouw.

Bij verdere uitwerking zal er rekening worden gehouden met de hoogteverschillen tussen plangebied en omgeving. Dit is technisch makkelijk op te lossen door toepassing van juiste afschot etc. Ook wordt er tuinmuur gerealiseerd wat zorgt voor een deugdelijke demarcatie van eventuele hoogteverschillen.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.				Sint-Michielsgestel	Ontv. datum	20 mei 2021
----	--	--	--	---------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 20 mei 2021 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- a. Indiener geeft aan dat er sprake is van vrij uitzicht is vanaf haar perceel richting zuid-westzijde van het perceel.
- b. Indiener geeft aan dat er nauwelijks sprake is van enige (woon-) overlast van belendende percelen, waaronder het café. Dat café is inmiddels gesloten, maar daarvan werd -toen het nog open was- geen enkele hinder van ondervonden.
- c. Indiener geeft aan dat er bij realisatie van het plan ernstige schade wordt geleden. Dit door het veel groter worden van de gebruiks- en woonintensiteit, grotere (verkeers-)overlast door het toekomstige parkeerterrein. Hierdoor ontstaat er een aanzienlijke vermindering van het woongenot.
- d. Door de projectie van de geplande bebouwing betekent dat ernstige aantasting van de privacy.
- e. Indiener geeft aan dat de geplande bouw implicaties oplevert voor de lichtinval en uitzicht.
- f. Indiener geeft aan dat initiatiefnemer zich in de vele gesprekken niet bereid heeft getoond tot het vergoeden van eventuele planschade.
- g. Indiener geeft aan dat er door realisatie van de bouwplannen een waardevermindering van het eigendom op zal treden van minimaal een derde.
- h. Indiener stelt dat het plan geen doorgang mag vinden, voordat er tussen indiener en initiatiefnemer overeenstemming is bereikt, waarmee indiener schadeloos wordt gesteld.
- i. Indiener geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie en het vigerende bestemmingsplan, waardoor de bouw- en gebruiksintensiteit veel te groot is.
- j. Indiener geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de natuurwaarden, zo is er vlakbij de locatie een dassenburcht gelegen.

Reactie gemeente:

Ad a.

Dit is geenszins het geval daar er in de bestaande situatie zich een haag bevindt van ca. 2m hoog. Verder loopt voormeld uitzicht dus over het perceel van Duifhuisstraat 2. Iets waar indiener geen rechten aan kan ontlenen. In juridisch-planologische zin kunnen momenteel t.b.v. het pand Ruwenbergstraat 52 op het huidige parkeerterrein bijgebouwen met een maximale goot- en nokhoogte van 3 resp. 5,5 meter gebouwd worden. Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.

Ad b.

Dit is dan een positieve uitzondering, daar er vanuit de (directe) omgeving in het verleden zeer veel klachten zijn geuit richting voormalige uitbaters, eigenaar en gemeente. Dit is aantoonbaar middels gearchiveerde klachten.

Ad c.

De gebruiksintensiteit wordt wezenlijk anders. De intensiteit in het kader van de woonfunctie zal wellicht toenemen. Hier tegenover staat dat de intensiteit als gevolg van de horecafunctie geheel zal verdwijnen. Dit is dan ook een van de redenen waarom deze locatie wordt herontwikkeld. Zoals hierboven reeds gesteld, werd er door de omgeving ernstige hinder ondervonden van de horecafunctie. Deze bron van hinder verdwijnt en om dit mogelijk te maken wordt er een aantal woningen gerealiseerd.

De intensiteit van de horecafunctie vindt plaats op momenten dat er juist bij de woonfunctie het meeste hinder van kan worden ondervonden: in de avonden/nachten en weekenden.

Het saneren van een horecafunctie en realiseren van een volledige woonfunctie in een overwegende woonomgeving zal juist positieve gevolgen hebben voor de omgeving.

Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.

Ad d.

Er zullen geen gevelopeningen in de zijgevel worden opgenomen. Dat is reeds toegezegd door initiatiefnemer en vastgelegd door gemeente in de anterieure overeenkomst.

Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.

Ad e.

Zie beantwoording bij punt a, bij deze zienswijze.

Los daarvan blijft het uitzicht in de zuid-westzijde bestaan. Dit omdat de nieuwbouw in lijn van de bestaande woning van appellante wordt gerealiseerd.

Verder is de hoogte van de nieuwbouw zo beperkt mogelijk gemaakt om zo zoveel mogelijk rekening te houden met de belendende percelen.

Zo is de maximale goothoogte 3m en bouwhoogte 7,8m. Dit is minimale maatvoering. Zoals ook reeds onder a genoemd: In juridisch-planologische zin kunnen momenteel t.b.v. het pand Ruwenbergstraat 52 op het huidige parkeerterrein bijgebouwen met een maximale goot- en nokhoogte van 3 resp. 5,5 meter gebouwd worden.

Ook is er in de voorwaarden opgenomen dat er een hellend dak moet worden toegepast met een maximale dakhelling van 60graden.

Ad f.

Er zijn inderdaad vele gespreken geweest, waarbij initiatiefnemer heeft geprobeerd om er met indiener uit te komen.

Initiatiefnemer had echter geen verplichting om zich maximaal te strekken, daar er met de gemeente afspraken zijn gemaakt inzake planschade en het vergoeden daarvan indien daar aantoonbaar sprake van is en er consensus is over de eventuele hoogte daarvan.

Ad g.

Mocht er sprake zijn van een waardedaling dan dient dit afgewerkt te worden op basis van de regeling inzake planschade. Dit is gewoon de wettelijke regeling hiertoe.

Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.

Ad h.

Zie beantwoording bij punt g, bij deze zienswijze.

Ad i.

Er is inderdaad sprake van een overgang naar het landschap. Deze wordt of dient te worden verkregen door de opbouw en naar de randen geleidelijk afnemende bebouwingsintensiteit.

Juist door deze ontwikkeling wordt de rand afgerond en een gat in de straatwand van de Duifhuisstraat opgevuld. De bebouwingsintensiteit is beperkt door toepassing van lage goot- en bouwhoogten, waardoor de hoogte van de bouwmassa afneemt naar de rand toe als overgang naar het landschap.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De rijwoningen zorgen voor een mooie/rustige straatwand waarmee het huidige parkeerterrein van het horecapand wordt verplaatst naar achteren. Het parkeerterrein wordt hiermee aan het straatbeeld onttrokken.

Welstand acht de voorgestelde woningen passend bij de maat en schaal van de omgeving, waarmee een evenwichtig en samenhangend beeld ontstaat. Centraal staat het behoud van het karakteristieke pand terplekke (Shooters, voorheen 't Smidje genoemd). Het pand ligt precies op de hoek Ruwenbergstraat/Duifhuisstraat en krijgt aan weerszijden passende/aanvullende bebouwing/woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een rijtje van vier woningen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Ad j.

Er is door initiatiefnemer een flora-en fauna onderzoek gedaan door een gecertificeerd bedrijf volgens de geldende normen. Eventuele dassenburcht ligt niet op of direct aangrenzend aan het plangebied.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.				Sint-Michielsgestel	Ontv. datum	19 mei 2021
----	--	--	--	---------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 19 mei 2021 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- a. De vier 'goedkope, geschakelde rijwoningen' passen volgens indiener niet in deze historische buurt.
- b. Indiener geeft aan dat het toekomstige parkeerterrein tot verstening leidt. Daarnaast voor overlast voor bewoners en omwonenden wegens het manoeuvreren van vele auto's en het ontstaan van een klankkast als gevolg van het omsluiten door harde bebouwing/muren.
- c. Indiener geeft aan dat het toekomstig parkeerterrein op het achterterrein leidt tot verrommeling in de buurt en stankoverlast.
- d. Indiener ziet op tegen toename van het aantal huishoudens en vraagt zich af waarom verzoeken in het verleden, welke minder intensief waren, destijds zijn afgewezen en nu dit plan wordt toegestaan.
- e. Indiener geeft aan dat er tevens bezwaar zal worden gemaakt op het plan op locatie Ruwenbergstraat 52 en wijst de gemeente er op dat het als totaalplan dient te worden beoordeeld.
- f. Indiener geeft aan dat wijze waarop de woningen worden aangeboden niet in overeenstemming is met de goedkope woningen, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- g. Indiener geeft aan dat de verkoop niet conform de afgesproken wijze is verlopen. Met name de verkoop van 1 van de 4 rijwoningen aan de buurman van Duifhuisstraat 4 (red.: en dus niet Ruwenbergstraat 6).
- h. Indiener zal de gemeente er aan houden om de 5 appartementen volgens de toewijzingsregeling te verkopen voor een goedkope prijs, evenals de 4^e rijwoning.
- i. Indiener wenst inzage in de anterieure overeenkomst, teneinde deze te beoordelen.
- j. Indiener geeft aan dat de omgevingsdialoog niet volgens afspraak met gemeente en toezeggingen van gemeente is verlopen. Indiener wil de omgevingsdialoog opnieuw, op de juiste manier doorlopen met initiatiefnemer, in bijzijn van gemeente.
- k. Indiener geeft aan dat het plan niet strookt met de welstandsnota en vraagt het plan opnieuw te laten toetsen door een onafhankelijk bureau. Indiener acht het reeds uitgebrachte positieve advies waardeloos.
- l. Indiener verzoekt het plan te laten toetsen door de provincie.
- m. Indiener verzoekt om een interventie van gemeente.
- n. Indiener ziet het ontwerp bestemmingsplan van de Ruwenbergstraat 52 graag tegemoet.

Reactie gemeente:

Ad a.

De omgeving kenmerkt zich juist door een diversiteit aan woningen qua typologie. Zo zijn er in de Bierwagen gebouwen met appartementen, in de Gildestraat geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen, in de Ruwenbergstraat appartementen, vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaande woningen en in de Duifhuisstraat vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Aan diversiteit dus geen gebrek en daar doet dit plan geen afbreuk aan. De gemiddelde grootte van de percelen mist iedere onderbouwing en is in dezen niet relevant. Het gaat juist om de bandbreedte als het toch als criterium meegenomen dient te worden.

Er is inderdaad sprake van een overgang naar het landschap. Deze wordt of dient te worden verkregen door de opbouw en naar de randen geleidelijk afnemende bebouwingsintensiteit. Juist door deze ontwikkeling wordt de rand afgerond en een gat in de straatwand van de Duifhuisstraat opgevuld. De bebouwingsintensiteit is beperkt door toepassing van lage goot- en bouwhoogten, waardoor de hoogte van de bouwmassa afneemt naar de rand toe als overgang naar het landschap.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De rijwoningen zorgen voor een mooie/rustige straatwand waarmee het huidige parkeerterrein van het horecapand wordt verplaatst naar achteren. Het parkeerterrein wordt hiermee aan het straatbeeld onttrokken.

Welstand acht de voorgestelde woningen passend bij de maat en schaal van de omgeving, waarmee een evenwichtig en samenhangend beeld ontstaat. Centraal staat het behoud van het karakteristieke pand terplekke (Shooters, voorheen 't Smidje genoemd). Het pand ligt precies op de hoek Ruwenbergstraat/Duifhuisstraat en krijgt aan weerszijden passende/aanvullende bebouwing/woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het toevoegen van een rijtje van vier woningen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Ad b.

In de bestaande situatie bevindt zich reeds een parkeerterrein met parkeerplaatsen ten behoeve van het café en bovenwoning.

De parkeerplaatsen welke door de bezoekers van de horecafunctie worden gebruikt, kunnen en worden veelal gebruikt op de momenten dat de omliggende woonfuncties daar hinder van zouden kunnen ondervinden. Juist door de sanering van de horecafunctie en herontwikkeling naar de woonfunctie zal de situatie verbeteren. Ontwikkelaar heeft nader onderzoek gedaan naar de piekgeluiden van het parkeren, dit rapport is bijgevoegd als bijlage.

Ad c.

Zie beantwoording bij punt b, bij deze zienswijze.

Juist door deze ontwikkeling wordt de rand afgerond en een gat in de straatwand van de Duifhuisstraat opgevuld.

De nieuwbouw zorgt voor een mooie/rustige straatwand waarmee het huidige parkeerterrein van het horecapand wordt verplaatst naar achteren. Het parkeerterrein wordt hiermee aan het straatbeeld onttrokken.

Ad d.

Wat er in het verleden is besproken en afgesproken valt buiten deze procedure en hier zal dan ook niet inhoudelijk op in worden gegaan.

Het plan is in lijn met de ladder duurzame verstedelijking en betreft een zgn. 'ruimtelijk knelpunt'. In de afweging dient mee te worden genomen en is meegenomen de sanering van een bestaande horecafunctie. Indiener gaat er aan voorbij dat deze horecafunctie activiteiten toestaat in alle 3 de categorieën.

Dit betreft dus een zgn. 'zware horeca'-bestemming. Dat deze kan conflicteren met de omliggende woonfuncties, daar is in het (recente)verleden genoeg van gebleken en behoeft hier geen verdere uitleg.

Ad e.

Het totaalplan bestaat uit onderdelen welke op elkaar zijn afgestemd, echter zijn allen los en onafhankelijk van elkaar te realiseren.

Zienswijze kan dan dus ook slechts betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan wat ter inzage ligt.

Ad f.

Dit behoeft geen discussie. Gezien het feit dat er zonder enige marketing er reeds 60 concrete kandidaten zich hebben gemeld geeft aan hoe de 'markt' kijkt naar een dergelijke woning. Hetgeen wordt gesteld is subjectief en mist iedere onderbouwing. Feit is dat er voldaan wordt aan hetgeen afgesproken en vastgelegd is in de anterieure overeenkomst.

Ad g.

De woningen zijn verkocht conform hetgeen is afgesproken in de anterieure overeenkomst. Mocht er uiteindelijk definitief geen afspraak worden gemaakt met eigenaresse Duifhuisstraat 4 (en dus niet Ruwenbergstraat 6) zal ook de 4^e woning volgens de toewijzingsregeling verkocht worden.

Ad h.

Zie beantwoording bij punt g.

Ad i.

Indiener kan formeel een geanonimiseerde versie van de anterieure overeenkomst opvragen bij de gemeente.

Ad j.

De Omgevingsdialoog is intens en uitvoerig geweest en uitgevoerd in lijn met hetgeen met gemeente is afgestemd en afgesproken.

In hoeverre is indiener aan te merken als belanghebbende in deze omgevingsdialoog, ook in het kader van de aanstaande Omgevingswet?

Met gemeente is afgesproken dat de direct omwonenden direct belanghebbend zijn en dezen zijn dan ook meegenomen als 'Ring 1' in de intensieve omgevingsdialoog.

Indiener heeft informatie over het plan in kunnen zien en zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

Initiatiefnemer heeft aangegeven hier kennis van te nemen en mee te nemen in de verdere uitwerking daar waar relevant en mogelijk.

Ad k.

Indiener interpreteert de Welstandsnota op zijn eigen wijze. In dezelfde nota is namelijk ook te lezen: 'Dit houdt geenszins in dat nieuwe ingrepen van enige omvang geen eigen gezicht mogen hebben.

Een goed ontwerp is meer dan kijken naar het hoofdgebouw en de omgeving. De bestaande omgeving is immers ook gegroeid en gevarieerd.'

Inhoudelijk wordt hier niet nader ingegaan op de toetsing van de nieuwbouw op de criteria uit de voornoemde nota. Deze toetsing is door deskundigen gedaan aan de hand van de voorwaarden en positief beoordeeld.

De transformatie van het vm. café valt buiten deze procedure, echter voor de juiste beeldvorming toch een summiere reactie. Juist de transformatie met behoud van bestaande opstal en renovatie in oude staat zorgt voor borging van de cultuurhistorische kwaliteit. Dit behoud en deze transformatie zijn juist (mede) door de omgevingsdialoog tot stand gekomen.

Ad l.

Het plan is tijdens de periode van zienswijzen voorgelegd aan de provincie, hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen aan de orde zijn.

Ad m.

In hoeverre is indiener aan te merken als belanghebbende in deze omgevingsdialoog, ook in het kader van de aanstaande Omgevingswet?

Er wordt verder verzocht door indiener om een zgn. interventie. Hier zullen wij niet verder op in gaan. Juist door de intensief doorlopen omgevingsdialoog hebben reeds twee forse aanpassingen van het plan plaatsgevonden, zie ook onder onderdeel k.

Ad n.

De transformatie van het vm. café valt buiten deze procedure, deze ontwikkeling zal mogelijk gemaakt worden middels een kruimelgeval.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.				Sint-Michielsgestel	Ontv. datum	17 mei 2021
----	--	--	--	---------------------	-------------	-------------

Ontvankelijkheid:

De gemeente heeft van indiener op 17 mei 2021 een zienswijze ontvangen.

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

Samenvatting zienswijze:

- a. Indiener geeft aan dat Wethouder Mathijssen heeft toegezegd dat er geen medewerking wordt verleend aan een project zonder dat er met hem als buurtbewoner contact is geweest.
- b. Indiener geeft aan geheel bezwaar te maken, ook tegen de anterieure overeenkomst.
- c. Indiener geeft aan niet benaderd te zijn voor deelname aan de omgevingsdialoog.
- d. Indiener geeft aan dat het plan niet past in de buurt, wegens verstening/verdikking/indikking en het niet benutten van andere open plekken middels het weigeren van de gevraagde vergunningen door gemeente.
- e. Indiener geeft aan dat het plan zorgt voor een grote uitbreiding bij de geringe afstand van een heel druk benzine station en hiermee onveilig is en voor veel overlast en gevaar en hinder zal zorgen, wat niet past in de rustige buurt.
- f. Indiener geeft aan dat de flora en fauna geweld aan wordt gedaan wegens nabijgelegen dassencorridor.
- g. Indiener geeft aan dat sloop en herbouw van de huidige bebouwing nadelig is voor het aspect stikstof en volgens de beginselen van circulariteit.
- h. Indiener geeft aan dat hergebruiken van bestaande bebouwing wenselijk is vanuit het perspectief van duurzaamheid.
- i. Indiener geeft aan dat verplaatsing van het benzine station nadelig is voor het aspect stikstof en daarom extra bewoners op locatie niet verstandig is.
- j. Indiener geeft aan dat vorige eigenaar Ruwenbergstraat 46+50 in het verleden is benadeeld door gemeente.
- k. Indiener geeft aan dat Ruwenbergstraat 52 (red.: en dus niet 50) wegens zijn bestemming een belangrijke sociale functie heeft en een overgang vormt naar het buitengebied. Indiener verwijst tevens naar een verzoek van vorige eigenaar tot realisatie van 1 vrijstaande woning, wat door gemeente, provincie en rijk is afgewezen.

Reactie gemeente:

Ad a.

Aan een ontwikkeling wordt geen medewerking verleend zolang er nog niet met de omwonende is gesproken. De zogeheten omgevingsdialoog dient gevoerd te worden voordat de gemeente medewerking verleend. Deze omgevingsdialoog ligt bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft deze dialoog gevoerd en daarnaast meermaals contact gezocht met Dhr. Komen maar het is niet gelukt om in contact te komen. Ondanks dat de dialoog een verantwoordelijkheid is van de ontwikkelaar zijn er op verzoek van omwonenden diverse gesprekken geweest met de wethouder.

Ad b.

Initiatiefnemer en gemeente hebben onder gebruikelijke voorwaarden afspraken met elkaar gemaakt en deze vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Onderdeel van deze anterieure overeenkomst is de zgn. Omgevingsdialoog. Dit is nog niet verplicht, maar is als voorloper op de aanstaande Omgevingswet doorlopen, juist om de belangen van omgeving en omwonenden te horen en daar waar relevant en mogelijk mee te nemen in de verdere uitwerking. Zie ook antwoorden k en m bij zienswijze 3.

Ad c.

Zie beantwoording bij punt a, bij deze zienswijze.

Zie voorgaand. Wij vinden het heel bijzonder dat indiener aangeeft kennis te nemen, zonder enige vorm van inspraak of dialoog. Dit is dan toch echt aan indiener zelf te wijten. Er is door initiatiefnemer op alle mogelijke wijzen contact opgenomen met indiener, zonder resultaat of enige reactie:

- Brief gestuurd

- *Brief zelf fysiek in bus gedaan bij geen gehoor na aanbellen aan deurbel*
- *Meerdere malen langs gegaan, aangebeld aan deurbel*
- *Zelfs tekst op telefoon getoond met contactgegevens en verzoek tot opnemen contact bij aanbellen aan 'slimme' Ring-deurbel, welke een foto maakt en verstuurd na aanbellen.*
- *Via kinderen gevraagd naar (mobiele) nummer. Deze wilden deze niet afgeven en er buiten blijven.*

Ad d.

De transformatie van het vm. café valt buiten deze procedure, echter voor de juiste beeldvorming toch een summiere reactie. Juist middels de transformatie met behoud van bestaande opstal en renovatie in oude staat zorgt voor borging van de cultuurhistorische kwaliteit.

De nieuwbouw van de 2 semi-bungalows vallen tevens buiten deze procedure en zijn een vervanging van bestaande opstallen, waarmee juist esthetisch en ruimtelijk een kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd.

Dat de versterking/verdikking/indikking niet in de buurt passen is subjectief. Middels de toelichting wordt ruimschoots aangetoond waarom het plan wel past.

Juist door deze ontwikkeling wordt de rand afgerond en een gat in de straatwand van de Duifhuisstraat opgevuld. De bebouwingsintensiteit is beperkt door toepassing van lage goot- en bouwhoogten, waardoor de hoogte van de bouwmassa afneemt naar de rand toe als overgang naar het landschap.

De nieuwbouw zorgt voor een mooie/rustige straatwand waarmee het huidige parkeerterrein van het horecapand wordt verplaatst naar achteren. Het parkeerterrein wordt hiermee aan het straatbeeld onttrokken.

Verder wordt er zoals eerder aangegeven rekening gehouden met de inpassing in en overgang naar door de zeer beperkte maatvoering van de goot- en bouwhoogten alsook de afstand tot de zijdelingse erfgrans links.

Ad e.

De inhoudelijke onderbouwing is opgenomen in de toelichting en daarmee wordt aangetoond dat hier geen belemmeringen uit voortkomen.

Er wordt gesproken over een rustige woonbuurt en dat het plan niet in de rustige woonbuurt past.

Het plan is in lijn met de ladder duurzame verstedelijking. In de afweging dient mee te worden genomen en is meegenomen de sanering van een bestaande horecafunctie. Indien er gaat er aan voorbij dat deze horecafunctie activiteiten toestaat in alle 3 de categorieën.

Dit betreft dus een zgn. 'zwarte horeca'-bestemming. Dat deze kan conflicteren met de omliggende woonfuncties, daar is in het (recente)verleden genoeg van gebleken en behoeft hier geen verdere uitleg.

Ad f.

Er is door initiatiefnemer een flora-en fauna onderzoek gedaan door een gecertificeerd bedrijf volgens de geldende normen.

Eventuele dassenburcht ligt niet op of direct aangrenzend aan het plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan staat verhard van de percelen niet in de weg, waardoor er geen verslechtering plaatsvindt met dit plan. Verharding ten opzichte van bestaand is minimaal en bedraagt circa 465m² op een oppervlakte van ca. 2.254m².

Er wordt gesproken over een verbindingzone en het grof dichtzetten van de doorloop met gaas door initiatiefnemer. Hier is ons niets over bekend.

Ad g.

De transformatie van het vm. café valt buiten deze procedure, echter voor de juiste beeldvorming toch een summiere reactie. Juist middels de transformatie met behoud van bestaande opstal en renovatie met daarbij toevoegen isolatie, dubbele beglazing e.d. zorgt voor een significante winst op het gebied van duurzaamheid.

De nieuwbouw van de 2 semi-bungalows vallen tevens buiten deze procedure en zijn een vervanging van bestaande opstallen, waarmee juist op gebied van duurzaamheid een kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd.

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is opgenomen. In het stikstofdepositieonderzoek is, voor de aanleg- en gebruiksfase van het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Ad h.

Voorliggend planvoornemen ziet primair op de oprichting van rijwoningen op het huidige parkeerterrein van Café 't Smidje en de aanleg van een nieuw parkeerterrein achter de geschakelde rijwoningen c.q. ten zuiden/achter het huidige parkeerterrein.

Ad i.

Ten behoeve van onderliggend planvoornemen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is opgenomen. In het stikstofdepositieonderzoek is, voor de aanleg- en gebruiksfase van het gewenste plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn.

Ook het aspect 'externe veiligheid' is nader beschouwd;; zie paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan en bijlage 8 voor het advies van de Veiligheidsregio. Conclusie is dat er, vanuit oogpunt van externe veiligheid, geen belemmeringen zijn voor het (bouw)plan.

Ad j.

Wat er in het verleden is besproken en afgesproken valt buiten deze procedure en hier zal dan ook niet inhoudelijk op in worden gegaan.

Ad k.

Zie hiervoor inzake sanering 'zware horeca'-bestemming. In hoeverre een dergelijke bestemming onmisbaar en kenmerkend is als overgang naar het buitengebied wordt niet verder onderbouwd en is feitelijk onjuist.

Wat er in het verleden is besproken en afgesproken valt buiten deze procedure en hier zal dan ook niet inhoudelijk op in worden gegaan.

Conclusie:

Bovenstaande zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen bestemmingsplan

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

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

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan, wel is er een aanvullend geluidsrapport opgesteld. Deze is bijgevoegd in de bijlage van deze nota.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Deze "Nota procedure en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Duifhuisstraat 2 Sint-Michielsgestel" is vastgesteld door de gemeenteraad en maakt (als bijlage) onderdeel uit van het raadsvoorstel/besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Duifhuisstraat 2 Sint-Michielsgestel d.d. 7 oktober 2021.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 7 oktober 2021,

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.

Bijlagen:

1. Geluidsrapport "Akoestisch onderzoek piekgeluid parkeren".