

ADDENDUM (toevoeging) bij het ontwerpbestemmingsplan 'Rietstok, Gemonde', verschillen tussen oud en nieuw ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen.

Doel

Bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Rietstok, Gemonde' waren er onvolkomenheden in de procedure. Dit was de aanleiding om het ontwerpplan opnieuw in procedure te brengen. Daarnaast hebben de ingediende zienswijzen deels geleid tot aanpassingen van het ontwerpplan. Dit addendum geeft inzicht in de verschillen tussen het oude ontwerp bestemmingsplan Rietstok Gemonde en het herziene ontwerp bestemmingsplan Rietstok Gemonde.

Inleiding

Initiatiefnemer(s) Van de Ven Bouw- en Ontwikkeling B.V. en Vrijborg Vastgoedontwikkeling BV hebben een plan ingediend om 28 woningen te realiseren op en rondom de Rietstok in Gemonde. Het programma bestaat uit 6 kavels voor vrijstaande woningen, 1 tweekapper (2 woningen) en 20 rijwoningen. Hiervan worden 25 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en 3 daar buiten.

Voorgenoemd initiatief is de afgelopen jaren uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel heeft op 22 februari 2022 besloten het ontwerp bestemmingsplan Rietstok ter inzage te leggen en daarmee de bestemmingsplanprocedure te starten. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 23 februari tot 6 april 2022 ter inzage gelegen, de zogenoemde zienswijzetermijn.

Tijdens de zienswijzetermijn zijn twaalf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben qua inhoud een nagenoeg gelijke strekking, maar verschillen wel in uitwerking van de onderbouwing. Zienswijzen zijn ingediend door belangengroepen, (individuele) omwonenden en het Waterschap. Uit de inhoudelijk beoordeling is naar voren gekomen dat de zienswijzen zich voornamelijk richten op de thema's: verkeer & parkeren, waterberging, gebruik landschappelijk cultuurhistorische coulisselandschap voor woningbouw, flora & fauna en de grenswijziging van het bestaand stedelijk gebied bij provincie.

Aanleiding

In één van de ingediende zienswijzen wordt aangegeven dat ten aanzien van het laatstgenoemde punt, een grenswijziging van het bestaand stedelijk gebied, een procedurefout is gemaakt. Die constatering is juist. Bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is het voornemen om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied aan de provincie (uitbreiding van het stedelijk gebied) niet gepubliceerd. Daarmee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord Brabant ter inzage gelegd. Daarnaast is geconstateerd dat het ontwerpplan niet op de voorgeschreven wijze ter beoordeling is aangeboden aan de betrokken instanties; het Waterschap en de provincie. Het herstellen van deze procedurefouten vormde de aanleiding om het ontwerpplan opnieuw ter inzage te leggen.

Naast het verzuim van procedurele verplichtingen hebben de zienswijzen een aantal (inhoudelijke) gebreken aan het plan naar voren gebracht ten aanzien van de hierboven genoemde thema's. Om die reden is het ontwerpplan deels herzien en aangepast. Niet alle onderdelen van de zienswijzen worden besproken. Slechts voor zover de zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerpplan worden zij benoemd. Dat betekent niet dat de andere onderdelen van de zienswijzen niet hebben meegewogen bij het aanpassen van het plan. Hieronder wordt per thema ingegaan op de wijzigingen.

Wijzigingen herzien ontwerpplan per thema

1. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de ontsluiting in *paragraaf 3.4.1 in de Toelichting* duidelijker te omschrijven. Wat betreft de Rietstok zal er in de toekomst in ieder geval geen sprake zijn van tweerichtingsverkeer.

Parkeernorm

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de gehanteerde parkeernorm te herzien. In de oude toelichting wordt ten onrechte geen onderscheid gemaakt tussen 'koop, huis, tussen/hoek', twee-onder-één kap en starterswoningen. De twee-onder-één kapwoningen zijn meegenomen in de categorie 'koophuis, tussen/hoek'. Op grond van de anterieure overeenkomst geldt voor 7 woningen (de tussenwoningen van de eengezinswoningen) een prijsmaximalisatie, en wordt de mogelijkheid benoemd dat om die reden starters kunnen toetreden tot de woningmarkt. Hierdoor kunnen deze woningen worden gekwalificeerd als starterswoning. Voor zowel de twee-onder-één kapwoningen als de starterswoningen geldt op grond van de gemeentelijke beleidsregels parkeernormen een hogere norm, 2.2 in plaats van 2. Op basis van deze uitgangspunten bestaat de parkeerbehoefte uit 59.6 parkeerplaatsen (zie tabel hieronder).

Hoofdgroep wonen	Norm (bebouwde kom)	Totaal
6 x Koop, vrijstaand	2.3	13.8
2 x Koop, twee-onder-één kap	2.2	4.4
7 x koop, starters (gelijkgesteld aan 2/1-kap)	2.2	15.4
13 x koop, tussen/hoek	2	26
28		59.6

Dat betekent een tekort van afgerond twee parkeerplaatsen. Het ontwerpplan is op dit onderdeel (woningtypologie/onderbouw parkeerbehoefte) aangepast en daarmee in overeenstemming gebracht met het geldende beleid. *Zie Paragraaf 3.4.2 in de Toelichting.*

2. Waterberging

Planregels

Waterschap De Dommel heeft een zienswijze tegen het ontwerpplan ingediend. Het Waterschap merkt ten eerste op dat de planregels niet aansluiten bij het stedenbouwkundig plan (opgenomen als bijlage bij de toelichting van het plan) en bij de aannamen voor verhard oppervlak zoals opgenomen in het waterplan (eveneens als bijlage opgenomen bij de toelichting van het plan). De planregels bieden ruimere bouw mogelijkheden dan waar de plantoelichting en het waterplan van uitgaan.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het plan aangepast. In de planregels zijn de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen beperkt. *Zie paragraaf 4.2.1 "Toelaatbare bouwwerken" in de Regels.*

Waterberging

De openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding (grasbetonstenen). Daarnaast worden in het waterplan nieuwe bergingsmogelijkheden toegepast in de vorm van een waterbergende fundering onder de parkeerplaatsen en rijweg. Er is voldoende oppervlakte parkeerplaatsen en rijweg in het plan aanwezig voor een waterbergende fundering om te voldoen aan de norm voor waterberging. Bij een volledig gevuld infiltratiestelsel loopt het overtollige water naar de sloot aan de zuidoostzijde van het plan. Hier zit een noodoverstort vanaf de wadi. Zo ontstaat er nooit overlast bij de buurpercelen.

Door de aanpassingen is de verhouding tussen verhard oppervlak en waterberging in overeenstemming gebracht met het beleid en de regels van het Waterschap. *Zie paragraaf 5.3.3.2 "Waterplan" in de Toelichting.*

Onderhoud B-watergang

Vervolgens vraagt het Waterschap aandacht voor het onderhoud van de B-watergang langs de noordoost- en oostgrens van de kavels van de vrijstaande woningen. De toekomstige eigenaren van deze kavels zijn verantwoordelijk voor het onderhoud. De watergang staat op de Schouw van het Waterschap, wat betekent dat het onderhoud jaarlijks wordt gecontroleerd. Op verzoek van het Waterschap is dit expliciet opgenomen in de plantoelichting, zodat toekomstige eigenaren kennis kunnen nemen van deze onderhoudsplicht. Zie Paragraaf 5.3.3.1 "Onderhoudsplicht B-watergang" in de Toelichting.

Actualisatie beschrijving beleid en regels

Tot slot merkt het Waterschap op dat de beschrijving van het beleid en de regels van het Waterschap in de plantoelichting niet actueel is. In het herziene plan is dit gebrek gecorrigeerd en wordt verwezen naar het actuele beleid en de actuele regels.

3. Cultuurhistorisch coulissenlandschap

Aanpassing stedenbouwkundig plan

Het oostelijke deel van het plangebied behoort volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart tot cultuurhistorische waardevol gebied. (De Geelders en Gemonde). Het provinciaal beleid binnen deze gebieden is gericht op behoud, versterking en duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in artikel 3.29 van de IOV. In de zienswijzen wordt gesteld dat het plan in strijd is met dit provinciaal uitgangspunt.

In het stedenbouwkundig plan was al opgenomen dat de landschapskamer direct ten oosten van het plan, en de onverharde Rietstok blijven behouden en de gedeelde bomenrij op de plangrens zal worden versterkt door ontbrekende bomen in de huidige rij aan te vullen.

Om de visuele relatie met het groene agrarische landschap te behouden is de stedenbouwkundige opzet van het plan enigszins aangepast. In het verlengde (naar oostelijke richting) van de nieuw te realiseren ontsluiting wordt een bebouwingsvrije zone opgenomen om het zicht op het achtergelegen gebied te behouden. Door een nieuwe entree naar het gebied aan de Dorpsstraat te leggen, ontstaat er een directe zichtlijn op de kenmerkende populierenrij die het begin van het kamerlandschap markeert. Zodoende ontstaat er een zichtvenster en een relatie vanuit de dorpskern. Vanuit de Rietstok wordt er een directe relatie met de groene kamer gelegd. Vanaf het in stand te houden zandpad van de Rietstok wordt een verbreding van de openbare ruimte gemaakt en prikt het landschap hier daadwerkelijk de kern in. Zie Hoofdstuk 3 paragraaf 3.1 "Concept".



4. Flora en fauna / bomenbeleid

Beoordeling zienswijze flora en fauna

Een deel van de zienswijzen richt zich tegen de veronderstelde verstoring van flora & fauna binnen het plangebied. Dit onderdeel is ter beoordeling voorgelegd aan het onderzoeksbureau Blom, dat het flora en faunaonderzoek heeft uitgevoerd. De beoordeling heeft niet geleid tot aanpassing van de teksten in het ontwerp bestemmingsplan. Blom Ecologie benadrukt dat zij een onafhankelijke partij zijn en geen belangen hebben bij de voorgenomen ontwikkeling. Elk project wordt neutraal behandeld. Zie bijlage 17 Advies Blom.

Bomeneffectanalyse

Bij het verlenen van de Omgevingsvergunning zal een bomen-effect-analyse ((voor de twee monumentale bomen grenzend aan het plangebied) en een eventueel beschermingsplan verplicht gesteld worden voor de betreffende bomen. De bomen-effect-analyse is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. *Zie paragraaf 4.3.5 "Bomenbeleid" in de Toelichting en paragraaf 7.4.2 "Voorwaardelijk verplichting Boomeffectanalyse" in de Regels*

5. Grenswijziging stedelijk gebied

Lagenbenadering

In artikel 5.3 lid 1 onder c van de Interim verordening ruimte Noord-Brabant (hierna IOV) is opgenomen dat de wijziging van het begrenzingsgebied moet passen binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de IOV. Een van die basisprincipes is de toepassing van de lagenbenadering zoals opgenomen in artikel 3.7 van de IOV. In de toelichting van het plan ontbreekt een verantwoording dat vanuit die lagenbenadering een beperkte afronding van het bestaand stedelijk gebied op de planlocatie aanvaardbaar is.

In het herziene ontwerpplan is hiervoor een motivering opgenomen. *Zie hiervoor Hoofdstuk 2 in de Toelichting "Gebiedsanalyse" bij de paragrafen 2.1 "Ondergrond", 2.2 "Netwerklaag", 2.3 "Occupatielaag" en de conclusie.* Een beperkte afronding van het bestaand stedelijk gebied op de planlocatie is aanvaardbaar met inachtneming van onderstaande uitgangspunten:

- versterk de relatie tussen dorp en landschap, maak deze beleefbaar
- verstevig de populieren rij als rand van de groene kamer
- behoud de onverharde Rietstok en aangrenzende populierenlaan
- zorg voor een lage dichtheid en achterkanten aan zijde landschap in aansluiting op percelen aan de Dorpsstraat
- Hogere dichtheid mogelijk richting de Dorpsstraat

Kwaliteitsverbetering landschap

In het vooroverleg met de Provincie over het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat ingevolge artikel 3.9 van de IOV een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te dient gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Over de uitwerking daarvan zijn met de gemeenten in de regio Noordoost Brabant (regionaal ruimtelijk overleg) afspraken gemaakt. Op de plek waar het bestaand stedelijk gebied wordt opgerekt voor het realiseren van drie woningen dient een redelijke kwaliteitsverbetering van het landschap te staan. Minimaal twintig procent van de waardevermeerdering van de gronden is volgens de provincie een gangbare kwaliteitsverbetering van het landschap voor woningen die worden gerealiseerd in een beperkte afronding van het stedelijk gebied. Deze kwaliteitsverbetering kan een fysieke verbetering van het landschap zijn of de bijdrage kan worden gestort in het gemeentelijke groenfonds.

De berekening van de bijdrage voor het groen- en cultuurfonds van de gemeente Sint Michielsgestel is toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. De bijdrage voor het groen- en cultuur fonds is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. *Zie paragraaf 4.3.7 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap en bijlage 2 op de Toelichting "Kwaliteitsverbetering op het landschap".*

Procedure

Bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is het voornemen om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied aan de provincie (uitbreiding van het stedelijk gebied en landelijke kern) niet gepubliceerd. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord Brabant (IOV) ter inzage gelegd.

De procedure voor een grenswijziging van een werkingsgebied is opgenomen in artikel 6.2 van de IOV. In dit artikel staat dat in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan moet worden opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot herbegrenzing van één of meerdere werkingsgebieden in te dienen bij Gedeputeerde Staten ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij moeten de werkingsgebieden specifiek benoemd worden, in dit geval toe te voegen bestaand stedelijk gebied en te verwijderen groenblauwe

mantel. In de publicatie moet daarnaast ook vermeld worden dat een zienswijze kan worden ingediend tegen dit voornemen tot grenswijziging. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan moeten de te verwijderen en toe te voegen vlakken aangeven worden. Dat is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan in *de verbeelding*.

Bij de publicatie van het herziene ontwerpplan is aan alle voorwaarden van artikel 6.2. van de IOV voldaan. *Zie bijlage 5 Publicatietekst*

6. Woonbeleid

De paragraaf over het woonbeleid is geactualiseerd door een samenvatting van de uitvoeringsnota Woningbouw 2022 toe te voegen. *Zie paragraaf 4.3.2 Woonvisie 2016-2021.*